

REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUNTALLANA

ISLA DE LA PALMA

APROBACIÓN DEFINITIVA. ADAPTACION A LAS NAD DEL PIOLP
Subsanación de observaciones de la COTMAC
de 10 de marzo de 2016



Anejo de Ordenación Pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable
Sectorizado Ordenado Turístico (ZOT 2) "Martín Luis" (ACP-5)
Convenio Urbanístico

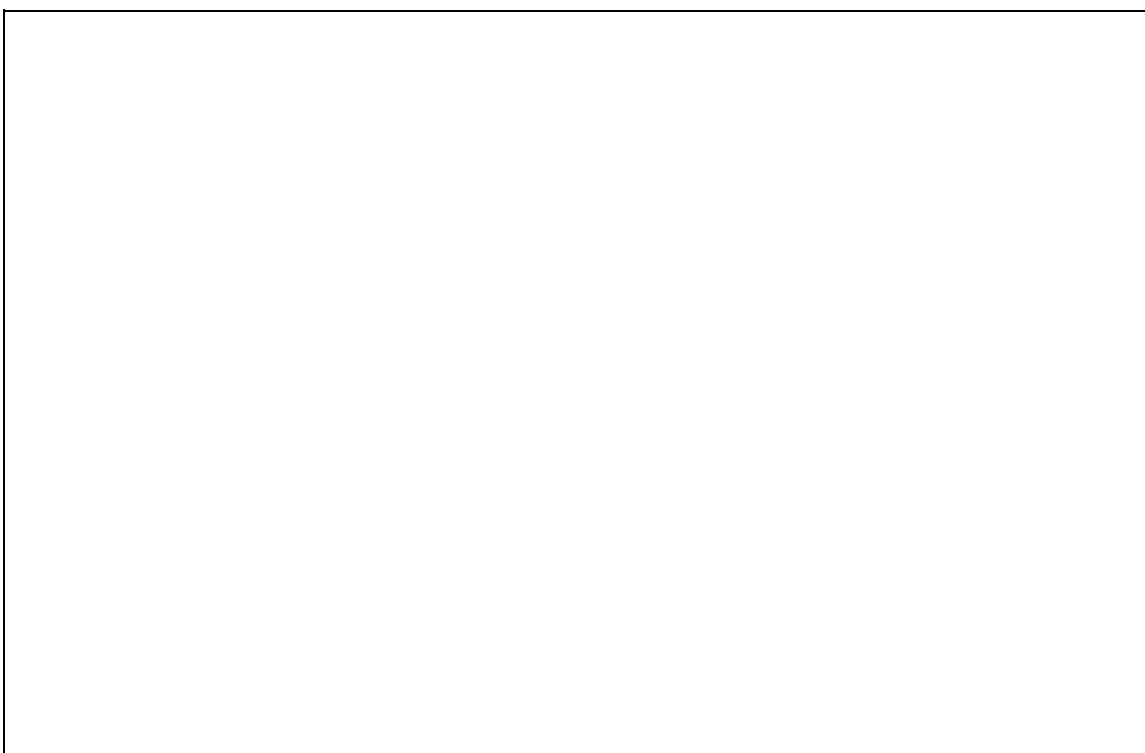
Junio 2018

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUNTALLANA

APROBACIÓN DEFINITIVA. ADAPTACIÓN A LAS NAD DEL PIOLP

Subsanación de observaciones de la COTMAC de 10 de marzo de 2016

JUNIO 2018



CONVENIO URBANÍSTICO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO “ZOT 2 MARTÍN LUIS” (ACP-5)

CARO & MAÑOSO
Arquitectos Asociados, S.L.P.

G O B I E R N O D E C A N A R I A S
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. (GESPLAN)

AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA

EQUIPO REDACTOR:

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. (GESPLAN)
CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS, arquitectos asociados, S.L.P.

Dirección y Coordinación

Ángel M. Caro Cano, Arquitecto
Joaquín Mañoso Valderrama, Arquitecto

Departamento Jurídico

Fernando Senante Mascareño, Abogado

Memoria Ambiental

Inmacan, S. L.
Pedro Luis Pérez de Paz, Doctor Biólogo

Informe de Sostenibilidad

GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.
Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo
Fermín Gigante Carballo, Geógrafo
Patricia Sara Lemes Roldán, Ambientóloga

Departamento Técnico

Andrés Pérez Martínez, Arquitecto
Juan Pablo Sánchez Rubianes, Arquitecto
Pedro González Sánchez, Arquitecto Técnico
Juan Francisco Sicilia Tejera, Delineante
José Ilidio Marrero Pérez, Delineante
María Victoria García Pérez, Delineante
Alberto Novoa Vences, Delineante

**CONVENIO URBANÍSTICO
ENTRE LA ENTIDAD MERCANTIL AGRONAOS S.A. Y EL AYUNTAMIENTO DE
PUNTALLANA PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO ORDENADO "ZOT-2 MARTÍN LUIS" (ACP-5)**

En Puntallana, a 3 de agosto de 2012

REUNIDOS

De una parte, **DON JOSÉ ADRIÁN HERNÁNDEZ MONTOYA**, mayor de edad, provisto de DNI número 42.168.865-K, como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puntallana, en la isla de La Palma;

Y de otra, **DON MIGUEL CONCEPCIÓN CÁCERES**, mayor de edad, titular del DNI número 42.152.194-W, con domicilio en Avenida Punta de Anaga nº36, Cuevas Blancas, Santa Cruz de Tenerife (38111), actuando en nombre y representación de la entidad mercantil **AGRONAOS S.L.**, con CIF número B-38419628, y domiciliada en Avenida Punta de Anaga nº36, Cuevas Blancas, Santa Cruz de Tenerife (38111);

INTERVIENEN

DON JOSÉ ADRIÁN HERNÁNDEZ MONTOYA, en representación del Ayuntamiento de Puntallana, cuya representación ostenta conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1. b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y especialmente facultado para este acto por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 2 de agosto de 2012.

Y **DON MIGUEL CONCEPCIÓN CÁCERES**, en nombre y representación de la citada entidad mercantil **AGRONAOS S.L.**, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante el Notario Don José Manuel García Leis, en fecha 24 de mayo de 1996 al número 1278 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al Tomo 1353, Folio 96, Hoja TF-12923 de la Sección General, en su condición de Administrador Único, según nombramiento que consta en la citada escritura de constitución; y todo ello, de acuerdo a las facultades que se establecen para dicho cargo en los estatutos, documentos que se aportan en el **Anexo documental I** del presente convenio.

Los intervinientes, según actúan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización de presente convenio urbanístico, a cuyo efecto libre y voluntariamente

EXPONEN

- I. Que la entidad mercantil AGRONAOS S.L. es propietaria en pleno dominio de la siguiente parcela sita en el término municipal de Puntallana, La Palma:

Trozo de terreno a pastos situado en el término municipal de Puntallana y en el Pago de Santa Lucía, donde dicen TIERRA MATEO, que mide más o menos nueve hectáreas y linda: al naciente con Ribera del Mar; al poniente, con herederos de Don Gregorio Reyes Hernández y otros; y norte y sur, con Barranquitos. Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, al Tomo 1513, Libro 64, Folio 26, Finca Registral nº2402-N

Dicho terreno se encuentra clasificado en el vigente PGO como suelo rústico de protección agraria (RPA-2) y suelo rústico de protección hidrológica (RPH), aunque en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de la Palma y en el Plan Insular de Ordenación, se determina como área especializada turística propuesta para el desarrollo de la actuación convencional definida en dichos instrumentos como ACP-5 Martín Luis.

Se describe a continuación la citada propiedad en su conjunto:

Descripción: Según Anexo documental II

Relación de inscripciones en el Registro de la Propiedad: Según Anexo documental II

Referencias catastrales:

A continuación se aportan la referencia catastral de las citadas parcelas y su superficie, según catastro:

	Número parcela	Referencia catastral	Superficie s/ catastro
1	403-3	38030A003004030000UL	62.392 m ²
2	362-3	38030A003003620000UH	51.082 m ²

La anterior propiedad se identifica en el Plano de información de la estructura de la propiedad que se adjunta, aportándose además la correspondiente certificación registral de titularidad y cargas en el Anexo documental II de este Convenio.

II. El vigente Plan General de Ordenación de Puntallana fue aprobado definitivamente de forma parcial (y suspensión de todas las determinaciones relativas al uso turístico) por acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión de 28 de julio de 2005, y publicado en el Boletín Oficial de Canarias núm. 200, de 11 de octubre de 2005, publicándose su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 151, de 16 de septiembre de 2005. En este PGO vigente los terrenos de referencia de Martín Luis se clasifican como suelo rústico de protección agraria (RPA-2) y suelo rústico de protección hidrológica (RPH).

III. Posteriormente, mediante Decreto 95/2007, de 8 de mayo, se aprobó definitivamente, de modo parcial, el Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad turística de La Palma (PTET-LPA), suspendiéndose la aprobación de determinadas actuaciones hasta la subsanación de las deficiencias advertidas. Entre dichas actuaciones suspendidas se encontraba la actuación turística convencional propuesta como ACP-5 Martín Luis.

Mediante acuerdo del Pleno del Cabildo Insular de La Palma adoptado con fecha 14 de septiembre de 2007, y tras el consiguiente período de información pública, se remitió un nuevo documento incorporando al Plan Territorial la subsanación de determinadas deficiencias.

El DECRETO 123/2008, de 27 de mayo, por el que se aprueban definitivamente determinados ámbitos suspendidos del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma, nos indica que ...

"la COTMAC, en sesión celebrada el 3 de abril de 2008, informa favorablemente el levantamiento de la suspensión de determinados ámbitos de ordenación del Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad turística de la isla de La Palma. Con respecto a las actuaciones convencionales señaladas en el anexo I del referido Decreto 95/2007, mantiene la suspensión ya que dichas actuaciones, de conformidad con lo dispuesto en las Directrices 53.1.c) y 71.2 de Ordenación General y la Directriz 14, apartados 3, 5 y 6 de Ordenación del Turismo, aprobadas mediante la Ley 19/2003, de 14 de abril, han de estar vinculadas a un equipamiento estructurante que no se señala en el caso de ... ACP-5 Martín Luis"

IV. Una vez incorporadas las nuevas determinaciones que subsanaban el mencionado reparo y sometido nuevamente el documento a información pública, y previo informe favorable de la COTMAC, mediante el Decreto 120/2010, de 2 de septiembre (publicado en el BOC núm. 180, de 13 de septiembre de 2010), se levantó la suspensión y se aprobó definitivamente la ordenación de los ámbitos suspendidos ACP-2, ACP-5, ACP-9 Y ACP-13 del PTET-LPA, incluyendo en anexo a dicho Decreto las fichas correspondientes a cada una de tales actuaciones, y entre ellas la de la actuación ACP-5 Martín Luis.

En la citada ficha de la actuación ACP-5 se recogen las determinaciones y condiciones particulares establecidas para el desarrollo de la misma, que incluye los siguientes condicionantes:

- La actuación se desarrollará con un único hotel de categoría mínima de 4 estrellas y con una capacidad máxima de 480 plazas, cumpliendo con una densidad mínima de 60 m² de suelo de parcela neta por plaza alojativa.
- Se establece como obligatorio el desarrollo de un Jardín Etnobotánico como equipamiento estructurante, que se ejecutará integrado junto con la actuación hotelera. La actividad alojativa queda vinculada a la ejecución del Jardín Etnobotánico, cuya efectiva ejecución justificará la realización de la instalación hotelera. El conjunto funcionará en régimen de unidad de explotación.
- Las instalaciones no podrán entrar en funcionamiento sin el debido acondicionamiento de la infraestructura viaria de acceso al sector.

V. Poco después, la COTMAC adoptó el acuerdo de fecha 28 de diciembre de 2010, publicado en el BOC núm. 14, de 21 de enero de 2011, por el que se aprobó el criterio interpretativo relativo a la posibilidad de sectorizar desde un plan general de ordenación suelos urbanizables con destino turístico, sin que sea necesario clasificarlos como suelos urbanizables no sectorizados para su posterior sectorización de conformidad con el mecanismo establecido en el artículo 69 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 (en adelante, TRLOTENC).

Según recoge el citado acuerdo, son requisitos indispensables para ello 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 dicho suelo, todo ello en cumplimiento con lo dispuesto para estos 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, así como por la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. En el caso del municipio de Puntallana se dan tales requisitos.

VI. En el mismo sentido que el PTET-LPA, el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIO-LPA), aprobado definitivamente por Decreto 71/2011, de 11 de marzo, publicado en el BOC núm. 67, de 1 de abril de 2011, determina los terrenos descritos en el expositivo I como Área especializada turística (D. 3.3) para el desarrollo de la actuación ACP 5 Martín Luis. En consecuencia, resulta de aplicación el apartado 3 del artículo 240 de las Normas de dicho PIO-LPA, que determina lo siguiente:

“Los Planes Generales podrán delimitar suelo urbanizable turístico únicamente en los ámbitos especialmente previstos por este Plan Insular, en las condiciones de capacidad de carga y desarrollo establecidas por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística”.

VII. Antes de producirse las anteriores circunstancias, con fecha 29 de enero de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Puntallana acordó someter a exposición pública el Documento de Avance, así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 40 de fecha 3 de marzo de 2009. Dicha Revisión del PGO obtuvo una primera aprobación inicial por acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado el 27 de noviembre de 2009, sometiéndose a información pública según anuncio publicado en el BOP núm. 6, de 11 de enero de 2010.

La Memoria Ambiental de la Revisión del Plan General de Ordenación fue aprobada por la COTMAC, el día 30 de junio de 2010, condicionando tal aprobación a la realización de una serie de correcciones o modificaciones, que constan en el propio acuerdo publicado en el BOC núm. 170, de 30 de agosto de 2010.

Sin embargo, como consecuencia del primero de los condicionantes puestos por la COTMAC a la aprobación de la Memoria Ambiental de la Revisión del PGO y de lo expuesto en su informe sobre las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas del documento, en especial la observación acerca de haberse acordado la aprobación inicial de la Revisión del PGO sin contar con la aprobación previa de la Memoria Ambiental, se procedió a formular de nuevo el documento de tramitación para aprobación inicial de dicha Revisión del PGO, incorporando al propio tiempo las pertinentes correcciones y subsanaciones de los reparos contenidos en el citado informe de la COTMAC y en los informes sectoriales recibidos, elaborándose además un nuevo Informe de Sostenibilidad Ambiental de acuerdo a lo exigido por la COTMAC en su acuerdo de fecha 30 de junio de 2010.

En sesión extraordinaria de fecha 17 de marzo de 2011, se procede a una nueva aprobación inicial del documento, así como su Informe de Sostenibilidad Ambiental, corregido según Resolución de 12 de agosto de 2010, de la Dirección General de Urbanismo, sometiéndose nuevamente a información pública según anuncio publicado en el BOP nº 47 de 25 de marzo de 2011.

VIII. En tal sentido, estando en proceso de formulación un nuevo documento de tramitación de la Revisión del PGO, se consideró procedente aplicar el criterio interpretativo aprobado por la COTMAC con fecha 28 de diciembre de 2010, e introducir en dicha Revisión del PGO la clasificación como suelo urbanizable sectorizado turístico de los ámbitos correspondientes a las actuaciones turísticas convencionales propuestas en el municipio por el Plan Territorial Especial de ordenación turística de la Isla y por el Plan Insular de Ordenación de La Palma.

Esto implica clasificar los terrenos de la actuación ACP-5 Martín Luis como suelo urbanizable sectorizado turístico, debiendo por tanto introducirse en el PGO la ordenación pormenorizada del sector delimitado, ya que la sectorización del suelo urbanizable debe contener la pertinente ordenación pormenorizada del sector correspondiente, de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

Por consiguiente, ante todo lo expresado en los apartados anteriores, ambas partes, según intervienen, se reconocen mutua y recíprocamente la capacidad legal bastante para otorgar el presente CONVENIO URBANÍSTICO, de conformidad con la regulación contenida en el Capítulo IV del Título VII del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TRLOTENC), y en el Título X del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (en adelante, RGEC); y así, en la representación que ostentan, acuerdan suscribirlo y obligarse al cumplimiento de las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Puntallana, dentro de sus competencias y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 236.5 del TRLOTENC, se compromete a tramitar con la máxima diligencia posible el documento de Revisión del PGO de Puntallana, incorporando en el mismo la actuación turística propuesta en el planeamiento insular y territorial como ACP-5 Martín Luis, a través de la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable sectorizado ordenado de uso global turístico, conteniendo en un Anejo específico la ordenación pormenorizada completa del sector elaborada de acuerdo a las determinaciones y condiciones recogidas en el PTET-LPA y a la normativa urbanística y sectorial turística que resulta de aplicación.

SEGUNDA.- En consonancia con lo expresado en la estipulación anterior, la empresa compareciente, como propietaria del suelo y como promotora de la actuación turística en Martín Luis, presta expresamente su conformidad con las determinaciones establecidas para el sector ZOT-2 Martín Luis (ACP-5) en el documento de tramitación de la Revisión del PGO y en el Anejo de ordenación pormenorizada del citado sector, en el que se concretan las condiciones para el desarrollo urbanístico de la actuación prevista.

Dichas condiciones vienen resumidas en el **Anexo de Ordenación** adjunto a este convenio, y que se firma como parte integrante del mismo.

TERCERA.- La empresa compareciente, AGRONAOS S.L., se obliga a sufragar los honorarios de redacción del Anejo de ordenación pormenorizada del sector ZOT-2 Martín Luis y de este documento de Convenio Urbanístico, elaborado por el equipo redactor de la Revisión del PGO a instancia del Ayuntamiento y por encargo de éste, al tratarse de gastos asimilables a los de redacción del instrumento de planeamiento de desarrollo que sería imprescindible para la actividad de gestión y ejecución privada que debe asumir la propiedad de los terrenos (según se desprende del artículo 39.3, a) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias).

CUARTA.- La empresa compareciente, AGRONAOS S.L., como promotora de la actuación turística, asume expresamente los siguientes compromisos, en cumplimiento de las

condiciones establecidas por el planeamiento territorial y general para el desarrollo de la actuación prevista en los terrenos de su propiedad:

- AGRONAOS S.L. se compromete a llevar a cabo la actuación turística prevista en el sector ZOT-2 Martín Luis (ACP-5), conformada por un Hotel con categoría de 4 estrellas y capacidad máxima de 480 plazas, y por un Jardín Etnobotánico como equipamiento estructurante de la actuación, obligándose a la vinculación de tales instalaciones y a su funcionamiento dentro de una misma unidad de explotación.
- Al propio tiempo, se compromete a tramitar el proyecto de urbanización y a ejecutar, de acuerdo a lo establecido en el planeamiento, las obras de urbanización del sistema viario y de espacios libres públicos incluidas en el sector, asumiendo expresamente a su cargo la obligación de redactar el proyecto de urbanización.
- La empresa promotora asume como condición para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad de alojamiento la ejecución del Jardín Etnobotánico (con las características expresadas en el Anejo de ordenación pormenorizada del sector), y la constitución con el hotel de la unidad de explotación conjunta expresada anteriormente.
- AGRONAOS S.L. se compromete a asumir los mayores niveles de servicios y de calidad ambiental de la actuación turística derivados de las condiciones establecidas en el Anejo de ordenación pormenorizada del sector ZOT-2 Martín Luis incluido en la Revisión del PGO.

QUINTA.- Las partes comparecientes en este convenio acuerdan además las siguientes condiciones, con el fin de establecer de forma concreta las bases y los términos de la gestión y ejecución de la actuación planteada:

1. El documento de Revisión del PGO determinará expresamente la actuación prevista en el sector ZOT-2 Martín Luis como esencial para el modelo de ordenación estructural del municipio y como prioritaria en el programa temporal de su desarrollo, según los plazos fijados para la ejecución de la ordenación del sector. En tal sentido, el Ayuntamiento se compromete a realizar las acciones pertinentes para llevar a la práctica tal consideración, dentro de su ámbito de competencias.
2. La entidad mercantil AGRONAOS S.L. se obliga a elaborar y a tramitar la pertinente Iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del sistema de concierto, como propietaria única de la superficie de titularidad privada del sector, junto con el Proyecto de Urbanización.

Además, la empresa promotora se obliga a cumplimentar, en la forma y plazos fijados, todos los deberes legales de cesión derivados de la ordenación pormenorizada propuesta y aceptada, y de los compromisos asumidos en el presente convenio. A tal efecto, y en cumplimiento de lo requerido en el artículo

236.4 del TRLOTENC, la cuantificación de los deberes legales de cesión se encuentra recogida en el anexo de ordenación adjunto al presente convenio, determinándose la forma en que éstos serán cumplidos, según lo expresado anteriormente sobre la iniciativa de ejecución privada a presentar, en la que deberá proponerse el establecimiento del sistema de concierto al tratarse de propietario único.

3. AGRONAOS S.L. se obliga expresamente a realizar los actos necesarios para formalizar en el Registro de la Propiedad y en el Registro de Establecimientos de Alojamientos Turísticos, la vinculación del Centro de interpretación y Jardín Etnobotánico con el Hotel, como una sola unidad de explotación (según lo expresado en la estipulación Cuarta anterior). Esta obligación se hará constar en toda autorización previa o licencia que afecte a uno u otro elemento de la actuación, estableciéndose como condicionante para otorgar la autorización de apertura de las instalaciones.
4. Para garantizar el cumplimiento de lo anterior, los proyectos de ejecución de ambas edificaciones, Hotel y Centro de interpretación y Jardín Etnobotánico, se presentarán conjuntamente para solicitud de licencia, condicionándose la tramitación de ambos expedientes de forma que no puedan otorgarse separadamente las respectivas licencias.
5. Ambas partes manifiestan expresamente su conformidad con las valoraciones económicas incluidas en el Estudio de viabilidad económica incluido en el Anejo de ordenación pormenorizada del ZOT-2 Martín Luis, y en el anejo económico de este convenio, que incorpora la valoración económica de las cesiones obligatorias del sector ZOT-2 Martín Luis y la cuantificación y valoración del 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, practicada por los servicios municipales que tienen atribuida tal función, con carácter general, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 236.4 del TRLOTENC y en el mismo sentido expresado en el apartado 2 de esta misma estipulación.
6. Las partes comparecientes se comprometen a colaborar mutuamente en todas las actuaciones a realizar, dentro de sus respectivas competencias y facultades, para agilizar el desarrollo de la actuación turística prevista en el sector ZOT-2 Martín Luis, en cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente Convenio.

SEXTA.- Encontrándose pendiente de elevar a Aprobación Definitiva el documento de Revisión del PGO, resulta de aplicación lo previsto en el apartado 2 del artículo 237 del TRLOTENC y en el artículo 247.1 del RGEC, por lo que el presente Convenio deberá incluirse en la documentación de dicha Revisión, sometiéndose previamente a información pública, como parte integrante del instrumento de planeamiento general a tramitar.

SÉPTIMA.- Los efectos del presente Convenio Urbanístico quedarán condicionados a la aprobación definitiva de la Revisión del PGO en el sector ZOT-2 Martín Luis, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 236.5 del TRLOTENC.

Por tanto, las estipulaciones del presente Convenio Urbanístico sólo tienen el efecto de vincular a las partes para la redacción y tramitación de los pertinentes documentos de planeamiento urbanístico y documentos y proyectos de gestión y de ejecución, en base al acuerdo alcanzado sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de la solución de ordenación y gestión para viabilizar el desarrollo del citado sector de Martín Luis, e incluso propiciando la cesión anticipada de suelo. Pero en ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

OCTAVA.- En caso de que en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación que se apruebe definitivamente no aparezcan, o aparezcan alterados los términos y condiciones pactados a través del presente Convenio Urbanístico, las partes se comprometen a no ejercitar ninguna acción indemnizatoria derivada de este Convenio, en el caso de alteración o modificación, así como a iniciar un nuevo proceso de concertación bajo los criterios que al efecto se determinen de común acuerdo, manteniendo el equilibrio entre los intereses públicos y privados.

NOVENA.- El presente Convenio Urbanístico, una vez protocolizado mediante certificación expedida por la Administración actuante, deberá presentarse al Registro de la Propiedad para su inscripción, conforme determinan los artículos 1.8 y 2.2 de las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. Los gastos que se devenguen por la inscripción registral de este documento, serán de cuenta y cargo de la parte que lo solicite.

DÉCIMA.- Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del presente Convenio Urbanístico, dada su naturaleza y vinculación directa e inmediata a la satisfacción del interés público, se entenderán sometidas a los Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente convenio, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

ANEXOS:

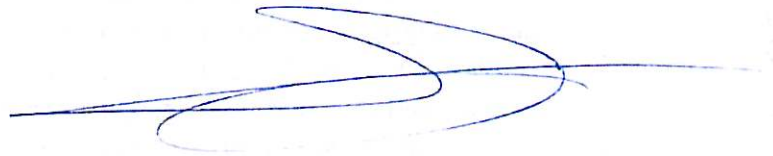
Anexo documental I: Escritura de constitución y poder notarial del representante y CIF.

Anexo documental II: Certificaciones registrales de titularidad y cargas. Escritura de compraventa.

Anexo de ordenación: Resumen de la ordenación pormenorizada del sector.

Anexo económico: Valoración económica de la actuación, emitida por los servicios municipales correspondientes.

PLANOS



ANEXO DOCUMENTAL I

Escritura de constitución y poder notarial del representante y CIF.



Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

Delegación de TENERIFE

Delegación de SANTA CRUZ DE TENERIFE

Oficina de Gestión Tributaria

AV JOSE ANTONIO, 6

38001 ST CRUZ TENE (TENERIFE)

Tel. 922842000

Fax. 922293428

Nº de Remesa: 16063800316



9028010852 Nº Certificado: 0619736400177

AGRONAOS SL

AV PUNTA ANAGA ED TRAYSESA, 36
38111 ST CRUZ TENE (TENERIFE)

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se le envía la tarjeta acreditativa de su número de identificación fiscal (NIF), que figura en la parte inferior de este documento.

Este documento tiene plena validez para acreditar su número de identificación fiscal (NIF). Asimismo, si le resulta más cómodo, puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.

La validez de las tarjetas acreditativas del nif pueden comprobarse en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a: Oficina Virtual / Trámites / Solicitud Certificaciones / Sin certificado de usuario / Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración tributaria.

ST CRUZ TENE, 17 de FEBRERO de 2006

El Delegado de la A.E.A.T.

Fdo.: Jesús Miguel González Peñuela

 MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	 Agencia Tributaria www.agenciatributaria.es	TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL Código de Identificación Definitivo B38419628
Denominación AGRONAOS SL o Razón Social		
Anagrama Comercial:		
Domicilio AV PUNTA ANAGA ED TRAYSESA 36 Social ST CRUZ TENE 38111 (TENERIFE)		
Domicilio AV PUNTA ANAGA ED TRAYSESA 36 Fiscal ST CRUZ TENE 38111 (TENERIFE)		
Administración de la AEAT 38600 S C TENERIFE Fecha C.I. Definitivo: 29-05-1996		
Código Electrónico: 3D9D2BA82D19D82D		



172466512

CONSTITUCION

DE SOCIEDAD

Número mil doscientos setenta y ocho.-----

En Santa Cruz de Tenerife a veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis.-----

Ante mí, JOSE MANUEL GARCIA LEIS, Notario de esta Capital, del Ilustre Colegio de Las Palmas,-----

-----COMPARECEN:-----

DONA VERONICA CONCEPCION RODRIGUEZ, nacida el día 10 de noviembre de 1.977, de nacionalidad española, soltera, vecina de esta ciudad, con domicilio en calle San Elías, 1, Urbanización Tristán, con D.N.I. 78699619J.-----

Los esposos DON MIGUEL CONCEPCION CACERES, empleado, y DONA MARIA EVANGELISTA RODRIGUEZ ACOSTA, sus labores, mayores de edad, de esta vecindad, con domicilio en calle San Elías, 1, Urbanización Tristán, con D.N.I. números 42152194N y 42156633W.-----

Intervienen: La primera y Don Miguel en su propio nombre y derecho, y además Don Miguel y su esposa Doña María Evangelista, como representantes legales de su hijo menor de edad, ELOISA CONCEPCION RODRIGUEZ, nacida el día 27 de agosto de 1.981, soltera, de su misma vecindad y domicilio. bajo su patria potestad. según afirman.-----

Tienen. a mi juicio, según actúan, capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de CONSTITUCION DE SOCIEDAD, y -----

-----EXPONEN:-----

Primero.- Que las comparecientes, según actúan, han convenido en constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada, que se denominará "AGRONAOS, S.L.", la exclusividad de cuyo nombre me acreditan con certificación del Registro Mercantil Central, que me entregan y dejo unida a esta matriz y que se acompañará por fotocopias a las copias que de la presente se libren. Su domici-

lio. duración, objeto social, capital y demás características constan en los Estatutos que firmados por los comparecientes me entregan y dejo unidos a esta matriz.-----

Dichos Estatutos van extendidos en siete folios de papel común, escritos a una sola cara.-----

Segundo.- Cifran el capital social en la cantidad de UN MILLON DE PESETAS, dividido en 100 participaciones de un valor nominal de diez mil pesetas, cada una, numeradas para su identificación del 1 al 100, inclusive, y que son asumidas y suscritas por los socios, en la forma siguiente:-----

DOÑA VERONICA CONCEPCION RODRIGUEZ, asume y suscribe 70 participaciones, números 1 al 70, ambos inclusive, por su valor nominal de setecientas mil pesetas.-----

Y DOÑA ELOISA CONCEPCION RODRIGUEZ, asume y suscribe 30 participaciones, números 71 al 100, inclusives, por su valor nominal de trescientas mil pesetas.-----



Tercero.- En su virtud, los comparecientes, según actúan, -----

----- DISPONEN:-----

A.- Que dejan constituida la Sociedad de Responsabilidad Limitada a que se refiere la exposición de esta escritura, cuyo capital social es de UN MILLÓN DE PESETAS y ratifican expresamente los Estatutos que han quedado incorporados a esta matriz, que declaran conocer en todas sus partes,-----

B.- Los constituyentes reconocen que han aportado, en contraprestación a las participaciones respectivamente asumidas, la cantidad en metálico equivalente a la suscripción. Dicha cantidad por importe de un millón de pesetas (1.000.000) ha tenido ingreso en la Caja Social, según acreditan, mediante certificación bancaria, de donde consta haberse efectuado el expresado ingreso, la cual incorporo a esta matriz, por lo que el capital

LT2468514

social ha quedado totalmente desembolsado y suscritas la totalidad de la participaciones.-----

C.- Los constituyentes dando a este acto el carácter de Junta Universal de Participes de la Sociedad que se constituye en virtud de la presente escritura y, en tal carácter, adoptan por unanimidad el siguiente acuerdo:-----



Designar ADMINISTRADOR UNICO, de la Sociedad a DON MIGUEL CONCEPCION CACERES, nacido el día 7 de febrero de 1.953, de nacionalidad española, y cuyas demás circunstancias personales constan en la comparecencia de esta escritura, quien ejercitará su cargo de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales incorporados a esta escritura, por plazo indefinido.----

Queda prohibido expresamente ocupar cargos en esta Sociedad a la persona o personas que se hallen comprendidas en las incompatibilidades a que se refiere la Ley

12/95 de 11 de Mayo, en la medida y condiciones en la misma establecida.-----

El designado acepta su nombramiento y declaran expresamente no hallarse comprendido en las prohibiciones y limitaciones de la referida Ley 12/95 de 11 de Mayo.-

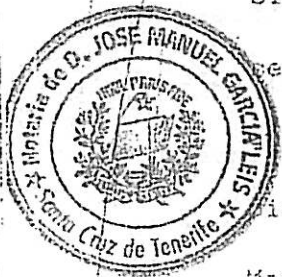
Los socios fundadores, por unanimidad, acuerdan en relación con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Sociedades Limitadas, facultar expresamente al Administrador designado, de tal manera que:-----

a) Los actos y contratos celebrados con terceros por el Administrador designado antes de la inscripción de la sociedad, dentro del ámbito de sus facultades estatutarias, quedarán automáticamente aceptados y asumidos por la sociedad, por el mero hecho de la inscripción de la misma en el Registro Mercantil.-----

b) Que pueda realizar los actos y contratos que el desarrollo de la actividad de la empresa que constituye el objeto social haga necesarios o simplemente útiles,

especialmente en el orden interno y organizativo, como el otorgamiento, modificación y revocación de poderes de todas clases.

De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Registro Mercantil, los otorgantes, según actúan, consienten expresamente la inscripción parcial de la presente escritura y de los Estatutos, en el supuesto de que cualquiera de sus cláusulas o estipulaciones adoleciese de algún defecto a juicio del Sr. Registrador Mercantil, facultándose al Administrador Unico designado, para que pueda rectificar o subsanar la presente escritura y los Estatutos a ella incorporados, otorgando los documentos públicos o privados que fuesen necesarios, siempre que tal subsanación o rectificación se limite a efectuar modificaciones o rectificaciones originadas, en su caso, por la calificación verbal o escrita del Sr. Registrador Mercantil.



Así lo dicen y otorgan ante mí, haciendo constar Don Miguel Concepción Cáceres haber solicitado la certificación del Registro Mercantil Central como representante legal de su citada hija menor de edad Eloisa Concepción Rodríguez.-----

Hechas las reservas y advertencias legales, especialmente las de índole fiscal y de Registro Mercantil.----

Leída por mí el Notario en alta voz esta escritura, renunciando los otorgantes su derecho a verificarlo por sí, de que les enteré, se ratifican y firman.-----

De conocerles, y de todo lo demás consignado en este instrumento público, extendido en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie IT, números 2468240, 2468243, 2468244 y el presente, yo el Notario, doy fé.- Siguen las firmas de los comparecientes.-

Signado: J.M. García Leis.-----

Rubricados.-----

Está en tinta el sello de la Notaría.-----

--SIGUEN DOCUMENTOS INCORPORADOS A LA MATRIZ.-----

347

ASI RESULTA DE SU ORIGINAL, que bajo el número de orden y fecha al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos donde dejo nota de esta --saca. Y para la Sociedad, expido, signo, firmo, rubrico y sello la presente PRIMERA COPIA en cinco folios de --papel exclusivo para documentos notariales, serie 17, --números, 2468512, 2468513, 2468514, 2468515 y el presente, en Santa Cruz de Tenerife, el siguiente día de su ----- otorgamiento. --DOY FE//



[Handwritten signature]

"El presente documento se otorga al interesado por haber alegado que el acto o contrato que contiene esta copia es legal y válido en la forma que se indica en el presente documento, y que el mismo se otorga en la forma que se indica en el presente documento"

[Handwritten signature]



REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD N.º 2
Y MERCANTIL
DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD
Y
MERCANTILES DE CANARIAS

I N S C R I T O en este Registro Mercantil, al Tomo 1353 General, folio 96, Hoja número TF-12923, inscripción 1ª, el precedente documento por el que la Sociedad "AGRONAOS, S.L.".-

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 2/1993 de veintitrés de marzo, quedan sin efecto cuantas disposiciones que contengan los presentes estatutos sean contrarias a dicha norma, siendo precisa su adaptación dentro del plazo previsto en la Disposición Transitoria 2ª

Se advierte que el contenido de este documento una vez ha sido inscrito se encuentra bajo la protección de los principios contenidos en los artículos 7º y 9º, párrafo primero, del vigente Reglamento del Registro Mercantil, que dicen lo siguiente:

"Artículo 7º.- Legitimación.- 1.- El contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.- 2.- La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes.-"

"Artículo 9º.- Oponibilidad.- 1.- Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. Quedan a salvo los efectos propios de la inscripción.-"

Santa Cruz de Tenerife, a veintiocho de junio de mil novecientos noventa y seis.-

EL REGISTRADOR MERCANTIL



REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRÍNCIPE DE VERGARA, 94
TELÉF. 563 12 52
28006 MADRID

CERTIFICACION NO. 96080601

DON Jose Luis Benavides del Rey, Registrador Mercantil Central,
en base a lo interesado por:
D/Da. MIGUEL CONCEPCION CACERES,
en solicitud formulada con fecha 25/04/1996 y numero de entrada 96080743,

CERTIFICO: Que NO FIGURA registrada la denominacion

AGRONAOS, S.L.

En consecuencia, se ha reservado dicha denominacion a favor del citado interesado, por el plazo de quince meses a contar desde esta fecha, conforme a lo establecido en el articulo 377.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veintiseis de Abril de Mil Novecientos Noventa y Seis.

EL REGISTRADOR,



NOTA.- Esta certificacion tendra una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de DOS MESES contados desde la fecha de su expedicion, de conformidad a lo establecido en el art. 379.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

YO, JOSE MANUEL GARCIA LEIS, NOTARIO DEL ILUSTRE
COLEGIO DE LAS PALMAS, CON RESIDENCIA EN SANTA
CRUZ DE TENERIFE:

HAGO CONSTAR: Que la presente
fotocopia es fiel y exacta reproducción de la
Certificación que obra incorporada a la escritura
autorizada por mí el día 24 de Mayo del presente
año, bajo el número 1278 de mi protocolo.

DOY FE; en Santa Cruz de Teneri
fe, á veinticinco de Mayo de mil novecientos
noventa y seis.-



A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Jose Manuel Garcia Leis". The signature is written in a cursive style with some flourishes.



REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD N.º 2
Y MERCANTIL
DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD
Y
MERCANTILES DE CANARIAS

RELACIONADO el precedente documento, en la inscripción 1ª,
de la Hoja TF-12923, en el Tomo 1353, folio 96.-

Santa Cruz de Tenerife, a veintiocho de junio de mil
novecientos noventa y seis.-



LAS PALMAS

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD LIMITADA
"AGRONAOS, S.L."

TITULO I.- DENOMINACION, OBJETO, DURACION Y DOMICILIO.

ARTICULO 1.- La sociedad se denomina " AGRONAOS, S.L.", regulándose por lo dispuesto en la vigente Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 23 de marzo de 1.995.

ARTICULO 2.- La sociedad, de carácter mercantil, tiene por objeto:

- La promoción, construcción, arrendamiento y explotación de fincas rústicas y urbanas.

- La explotación agrícola y ganadera, en especial, el del platano.

ARTICULO 3.- Las actividades enumeradas en el artículo anterior podrán ser realizadas por la sociedad, ya directamente, o indirectamente mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo al de la presente.

ARTICULO 4.- La sociedad se constituye por tiempo indefinido, dando comienzo a sus operaciones el mismo día del otorgamiento de la escritura fundacional.

ARTICULO 5.- La sociedad, que tiene nacionalidad española, fija su domicilio en C/ Azucena nº 1, Polígono Cuevas Blancas, Santa María del Mar, Santa Cruz de Tenerife.

Por acuerdo del administrador, podrá trasladarse dentro de la misma población donde se halle establecido, así como crearse, modificarse o suprimirse las sucursales, agencias o delegaciones que el desarrollo de la actividad de la empresa haga conveniente o necesario, tanto dentro del territorio nacional como extranjero.

TITULO II.- CAPITAL SOCIAL Y PARTICIPACIONES

ARTICULO 6.- El capital social es de Un millón de pesetas, dividido en cien participaciones sociales, numeradas correlativamente del número Uno al Cien, ambos inclusive, de diez mil pesetas, de valor nominal cada una, iguales, acumulables e



LOS PRIMAS

indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones. El capital social se haya íntegramente suscrito y desembolsado.

ARTICULO 7.- Las participaciones sociales no se representan en ningún caso por títulos especiales, nominativos o al portador, ni se expedirán tampoco resguardos acreditativos de una o varias participaciones sociales. El único título de propiedad está constituido por la escritura fundacional y en los demás casos de modificación del capital social, por los demás documentos públicos que pudieran otorgarse. En caso de adquisición por transmisión intervivos o mortis causa, por el documento público correspondiente.

Las certificaciones del Libro Registro de Socios, en ningún caso, sustituirán al título público de adquisición.

ARTICULO 8.- El socio que se proponga transmitir inter-vivos su participación o participaciones sociales, a persona extraña a la sociedad; o sea, a los que no ostentan la condición de socio sean cónyuge, ascendiente o descendiente del socio, deberá hacerlo por escrito dirigido al Administrador, de forma fehaciente, quien lo notificará a los demás socios en el plazo de treinta días.

Estos podrán optar a la compra dentro de los treinta días siguientes a la notificación, y si son varios los que deseen adquirir la participación o participaciones, se distribuirá entre ellos a prorrata de sus respectivas partes sociales. En el caso de que ningún socio ejercite el derecho de tanteo, la sociedad podrá adquirir esas participaciones en el plazo de otros treinta días para ser amortizadas, previa reducción del capital social.

Transcurrido este último plazo, sin que por los socios ni por la sociedad se ejercite el derecho de tanteo, el socio quedará libre para transmitir sus participaciones sociales, en la forma y medio que tenga por conveniente, siempre que la transmisión tenga lugar dentro de los dos meses siguientes a la terminación del último plazo indicado. En otro caso, deberá repetirse de nuevo el procedimiento.

A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el precio de venta, en caso de discrepancia, será fijado por tres peritos, nombrados uno por cada parte y el otro de común acuerdo o si esto no se logra, por el árbitro de equidad a que se refiere la disposición final de estos Estatutos. Serán nulas las transmisiones a persona extraña a la Sociedad que no se ajusten a lo establecido en estos Estatutos.

ARTICULO 9.- El derecho de tanteo regulado en el artículo anterior no tendrá lugar en las transmisiones mortis causa, ni



tampoco en las inter vivos, cuando se efectuen en favor del cónyuge, ascendientes o descendientes, o cuando el adquirente ostente la condición de socio.

ARTICULO 10.- La adquisición inter vivos o mortis causa de participaciones sociales deberá ser comunicada al Administrador por escrito, indicando el nombre o denominación social, nacionalidad y domicilio del nuevo socio, sin cuyo requisito no podrá el adquirente pretender el ejercicio de los derechos que le correspondan en la Sociedad.

ARTICULO 11.- La transmisión de participaciones sociales se formalizará en documento público.

ARTICULO 12.- La sociedad llevará un Libro Registro de Socios, en el que se inscribirán sus circunstancias personales, las participaciones sociales que cada uno de ellos posea y las variaciones que se produzcan. Cualquier socio podrá consultar el Libro Registro, que estará bajo el cuidado y responsabilidad del Administrador. El socio tiene derecho a obtener una copia de su participación de sus participaciones en la sociedad, que figuren en el Libro Registro.

ARTICULO 13.- En los casos de copropiedad y prenda de participaciones sociales se observará, respectivamente, lo establecido en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

En caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho en todo caso a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. En lo demás, las relaciones entre el usufructuario y nudo propietario y el contenido del usufructo se regirán por el título constitutivo de este, inscrito en el Libro Registro de Socios. En su defecto, se regirá el usufructo por lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas y en lo no previsto por esta, por la legislación civil aplicable.

TITULO III.- ORGANOS DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 14.- La voluntad de los socios, expresada por mayoría, regirá la vida de la Sociedad. La mayoría habrá de formarse necesariamente en Junta General. Salvo disposición contraria de la Ley, se entenderá que hay mayoría cuando vote a favor del acuerdo un número de socios que representen más de la mitad del capital social.

ARTICULO 15.- La Junta General tendrá competencia para deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos:



LAS PALMAS

- La censura de la gestión social, la aprobación de las cuentas anuales y la aplicación del resultado.

- El nombramiento y separación de los administradores, liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.

- La autorización a los administradores para el ejercicio, por cuenta propia o ajena, del mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social.

- La modificación de los estatutos sociales.

- El aumento y la reducción del capital social.

- La transformación, fusión y escisión de la sociedad.

- La disolución de la sociedad.

- Cualesquiera otros asuntos que determinen la ley o los estatutos.

Para aumentar o reducir el capital social, acordar la transformación o escisión de la Sociedad, su disolución o modificar en cualquier forma la escritura social, será necesario que voten en favor del acuerdo un número de socios que represente, al menos, la mayoría de ellos y las dos terceras partes del capital social. En segunda convocatoria bastarán las dos terceras partes del capital social.

ARTICULO 16.- La convocatoria de la Junta General deberá hacerse por el Administrador, con quince días de anticipación por lo menos, y por carta certificada dirigida a cada uno de los socios, con expresión de hora y lugar de celebración, asuntos sobre los que se haya de deliberar, y en los supuestos legalmente previstos, hora y lugar de la segunda convocatoria, que será a la misma hora del día siguiente señalado para la primera. El Administrador convocará necesariamente la Junta cuando lo solicite un número de socios que representen al menos el cinco por ciento del capital social.

La Junta General quedará válidamente constituida cuando concurran a ella un número de socios que representen más de la mitad del capital social, exceptuándose los casos en que la Ley o los Estatutos exigen un quorum de votación superior.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos anteriores, la Junta quedará válidamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria, si encontrándose presente o representado todo el capital social, decidieren celebrarla.




LAS FALGAS ARTICULO 17.- La Junta General deberá celebrarse, al menos una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

ARTICULO 18.- Las Juntas Generales de socios se celebrarán en la localidad en que la Sociedad tenga su domicilio, bajo la presidencia del Administrador.

Actuará de Secretario el Socio que designe la Junta. En el supuesto de ausencia o imposibilidad del Administrador, presidirá la Junta el socio que elijan los asistentes a la misma.

Las Actas de las Juntas serán aprobadas al final de la misma o en otra Junta posterior.

La facultad de certificar las Actas y Acuerdos de las Juntas Generales, así como la formalización y elevación a públicos de mismos corresponde al Administrador con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil.



ARTICULO 19.- La sociedad estará regida y administrada por ADMINISTRADOR UNICO, designado por la Junta General. Al Administrador se atribuye igualmente el poder de representación de la sociedad, en juicio y fuera de él. El administrador, por su parte, podrá hacer y llevar a cabo cuanto esté comprendido dentro del objeto social así como ejercitar cuantas facultades no estén expresamente reservadas por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General. A modo meramente enunciativo y no limitativo, corresponden al Administrador las siguientes facultades y todo cuanto con ellas esté relacionado, ampliamente y sin limitación alguna:

a) Comprar, disponer, enajenar, gravar toda clase de bienes muebles e inmuebles, y constituir, aceptar, modificar y extinguir toda clase de derechos personales y reales, incluso hipotecas, prestar afianzamientos y avales a favor de terceros.

b) Otorgar toda clase de actos, contratos o negocios jurídicos, con los pactos, cláusulas y condiciones que estimen oportuno establecer; transigir y pactar arbitrajes; tomar parte en concursos y subastas, hacer propuestas y aceptar adjudicaciones. Adquirir, gravar y enajenar por cualquier título, y en general, realizar cualesquiera operaciones sobre acciones, participaciones, obligaciones y otros títulos valores, así como realizar actos de los que resulte la participación en otras sociedades, bien concurriendo a su constitución o suscribiendo acciones o participaciones en aumentos de capital u otras emisiones de títulos valores.

c) Administrar bienes muebles e inmuebles; hacer



LAS PALMAS

declaraciones de edificación y plantación, deslinde, amojonamientos, divisiones materiales, modificaciones hipotecarias, concertar, modificar y extinguir arrendamientos, y cualesquiera otras cesiones de uso y disfrute.

d) Girar, aceptar, endosar, intervenir y protestar letras de cambio y otros documentos de giro.

e) Tomar dinero a préstamo o crédito, reconocer deudas y créditos; prestar avales y afianzamientos.

f) Disponer, seguir, abrir y cancelar cuentas y depósitos de cualquier tipo en cualquier clase de entidades de Crédito y Ahorro, Bancos, incluso el de España y demás Bancos, Institutos y Organismos oficiales, haciendo todo cuanto la legislación y la practica bancaria permitan.

g) Otorgar contratos de trabajo, de transporte y traspaso de locales de negocio: retirar y remitir generos, envios y giros.

h) Comparecer ante toda clase de Juzgados y Tribunales de cualquier Jurisdicción, y ante toda clase de Organismos Públicos, en cualquier concepto, y en toda clase de juicios y procedimientos; interponer recursos, incluso de casación, apelación o nulidad, ratificar escritos y desistir de las demandas, ya directamente o por medio de Abogados y Procuradores, a los que podrá conferir los oportunos poderes.

i) Dirigir la organización comercial de la sociedad y sus negocios, nombrando y separando empleados y representantes.

j) Otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados; retirar y cobrar cualquier entidad o fondos de cualquier Organismo público o privado, firmando al efecto cartas de pago, recibos, facturas y libramientos.

k) Conceder, modificar y revocar toda clase de apoderamientos.

ARTICULO 20.- Para ser Administrador no será necesario ostentar la condición de socio. Serán nombrados por la Junta General por tiempo indefinido. El administrador podrá ser separado de su cargo en cualquier momento, por acuerdo de los socios que representen la mayoría del capital social.

ARTICULO 21.- No podrán ser administradores quienes se hallen incurso en causa legal de incapacidad o incompatibilidad, especialmente las determinadas por la Ley de 26 de Diciembre de 1.983



LOS PAISES

TITULO IV.- EJERCICIO SOCIAL

ARTICULO 22.- El ejercicio social termina el 31 de Diciembre de cada año. El Administrador está obligado a formar parte en el plazo máximo de tres meses, contados a partir del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de resultado. Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria. Estos documentos, que forman una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el Código de Comercio, y deberán estar firmadas por el Administrador.

Durante el plazo que medie entre la convocatoria y la celebración de la Junta, los socios podrán ejercitar el derecho que les concede el artículo 86 de la Ley. El anuncio de la Junta mencionará expresamente este derecho.

Los acuerdos sociales, hayan sido o no adoptados en Junta General de Socios, serán impugnables conforme a lo previsto para la Junta General.

ARTICULO 23.- Los socios tendrán derecho a los beneficios repartibles en proporción a sus respectivas participaciones sociales.

ARTICULO 24.- De los beneficios obtenidos en cada ejercicio, una vez cubierta la dotación para reserva legal y demás atenciones legalmente establecidas, se detraerá para fondo de reserva voluntaria el porcentaje que determine la Junta General.

TITULO V.- DISOLUCION Y LIQUIDACION

ARTICULO 25.- La sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas. La Junta General designará los liquidadores, siempre en número impar.

DISPOSICION FINAL

Todas las cuestiones que surjan por la interpretación y aplicación de estos Estatutos, en las relaciones entre la sociedad y los socios y entre estos por su condición de tales, y en la medida en que lo permitan las disposiciones vigentes, se someterán necesariamente a la vigente Ley de Arbitraje.

2111 P 111 111 111



YO, JOSE MANUEL GARCIA LEIS, NOTARIO DEL ILUSTRE
COLEGIO DE LAS PALMAS, CON RESIDENCIA EN SANTA -
CRUZ DE TENERIFE:-----

HAGO CONSTAR: Que las presentes
fotocopias, extendidas en siete folios de la ---
Mutualidad de Colegios Notariales de España, ---
números, 5727645, 5727646, 5727647, 5727648, 5727649,
5727650 y el presente, son fiel y exacta -----
reproducción de los Estatutos que obran incorpora
dos a la escritura autorizada por mí el día 24 --
de los corrientes, bajo el número 1278 de mí ---
protocolo.-----

DOY FE; en Santa Cruz de Teneri-
fe, á veinticinco de Mayo de mil novecientos ---
noventa y seis.-



A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Jose Manuel Garcia Leis". The signature is written in a cursive style with a long vertical stroke at the end.



Banco Sabadell

BANCO SABADELL, S.A. , y en su nombre y representación, Juan José Rivero Pérez, como apoderado del mismo, C E R T I F I C A

Que en el día de hoy se ha abierto la cuenta corriente nº0081.0369.06. 10570.14 a nombre de AGRONOS, S.L., sociedad en constitución, ingresándose en la misma, en concepto de aportación de capital, la cantidad de 1.000.000 de pesetas (un millón de pesetas). Esta cantidad se ingresa en sendos cheques, uno, por 300.000 pesetas, de Cajacanarias, numeración A.81087425 y el otro de 700.000 pesetas, de Banco Santander, numeración AK 3388906.

Y para que conste, y a solicitud del interesado, expido el presente en Santa Cruz de Tenerife, a veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y seis.

YO, JOSE MANUEL GARCIA LEIS, NOTARIO DEL ILUSTRE
COLEGIO DE LAS PALMAS, CON RESIDENCIA EN SANTA -
CRUZ DE TENERIFE:-----

HAGO CONSTAR: Que la presente --
fotocopia es fiel y exacta reproducción de la --
Certificación que obra incorporada a la escritura
autorizada por mí el día 24 de Mayo del presente
año, bajo el número 1278 de mi protocolo.-----

DOY FE; en Santa Cruz de Teneri
fe, á veinticinco de Mayo de mil novecientos --
noventa y seis.-



[Handwritten signature]



REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD N.º 2
Y MERCANTIL
DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD
Y
MERCANTILES DE CANARIAS

RELACIONADO el precedente documento, en la inscripción 1ª,
de la Hoja TF-12923, en el Tomo 1353, folio 96.-

Santa Cruz de Tenerife, a veintiocho de junio de mil
novecientos noventa y seis.-

ANEXO DOCUMENTAL II

Certificaciones registrales de titularidad y cargas. Escritura de compraventa.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS
C/JOSÉ LÓPEZ, 39 BAJO-EDIFICIO TINABANA

CERTIFICACIÓN

JESÚS MARÍA DUCAY LÓPEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS.

C E R T I F I C O: Que en vista de la precedente instancia suscrita por doña Milagros Lorenzo Sicilia, he examinado los libros de Archivo a mi cargo y de los cuales RESULTA:

PRIMERO: Que la finca 2.402 de PUNTALLANA, IDUFIR: 38004000427563, se describe en los libros de este Registro en los términos siguientes:

RUSTICA: Trozo de terreno a pastos situado en el término municipal de PUNTALLANA, y su pago de SANTA LUCIA, donde dicen TIERRA MATEO, que mide más o menos NUEVE HECTAREAS, si bien el título ahora presentado se dice que mide ONCE HECTAREAS, TREINTA Y CUATRO AREAS, SETENTA Y CUATRO CENTIAREAS, con un exceso sobre la cabida inscrita de dos hectáreas, treinta y cuatro áreas, setenta y cuatro centiáreas, que ahora son objeto de inscripción, y linda al NACIENTE, Rivera del Mar, al PONIENTE, terrenos de herederos de Don Gregorio Reyes hernández y otros, NORTE y SUR, Barranquitos. Contiene unos manantiales. Esta finca adolece de numerosos desperfectos, principalmente de muros, contavientos, paredes de contención e instalaciones de riego. Tiene la referencia catastral 38030000000300403DW que es la parcela 403 del polígono 3 y referencia catastral 38030000000300362DG que es la parcela 362 del polígono 3.

SEGUNDO: Que la descrita finca consta actualmente inscrita en pleno dominio a favor de la entidad **AGRONAOS, SOCIEDAD LIMITADA**, con C.I.F. B38419628. Adquirida por compraventa a don Máximo Román Hernández Costa en escritura autorizada por el Notario de SANTA CRUZ DE TENERIFE, don BERNARDO SARO CALAMITA el ocho de junio de dos mil, según consta en la **inscripción 7ª** de fecha veinticinco de abril de dos mil uno, al **folio 26 del tomo 1513 del Archivo, libro 64 de PUNTALLANA**. Justificado el exceso de cabida por auto de fecha tres de noviembre de dos mil cuatro por doña Marta Gala García, Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de Santa Cruz de La Palma, según consta en la **inscripción 9ª** de fecha diecisiete de marzo de dos mil cinco, al **folio 28 del tomo 1513**.

TERCERO: Que dicha finca se halla **únicamente gravada** con las siguientes cargas:

DESLINDE: En la Dirección de Costas Demarcación de Santa Cruz de Tenerife, se sigue expediente de deslinde probable del tramo de costa de la zona de Barranco Seco a Punta Salinas (d.CL-87-TF.) a una **SERVIDUMBRE DE PROTECCION Y TRANSITO**, según consta en la nota puesta al margen de la inscripción 5ª, al Folio 26 del Tomo 1.513.

HIPOTECA de la inscripción 8ª a favor de **CAJA RURAL DE TENERIFE SCC**, en garantía de: Principal de un millón doscientos dos mil veinticuatro euros y veintiún céntimos de euro; Intereses ordinarios de ciento ochenta y nueve mil trescientos dieciocho euros y ochenta y un céntimos de euro; Intereses de demora de quinientos cincuenta y dos mil novecientos treinta y un euros y catorce céntimos de euro; Costas y Gastos de doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuatro euros y ochenta y cuatro céntimos de euro; Tasación para la subasta: dos millones seiscientos veintiun mil seiscientos catorce euros y ochenta céntimos de euro; y Plazo: ciento veinte meses. Título: Formalizada en escritura autorizada por el Notario

don BERNARDO SARO CALAMITA de SANTA CRUZ DE TENERIFE el día ocho de junio de dos mil, protocolo 1902, que causó la referida inscripción 8ª de fecha nueve de mayo de dos mil uno, al folio 27 del tomo 1513.

DOCUMENTOS PENDIENTE DE DESPACHO:

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Concuerta lo que antecede con el asiento que queda relacionado, sin que en lo omitido haya nada que lo modifique o contradiga en cuanto a los datos solicitados, y no existiendo presentado en el Libro Diario ningún documento pendiente de inscripción, por lo que se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca que se certifica, extendiendo la presente que firmo en Santa Cruz de La Palma, a doce de julio de dos mil doce



ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

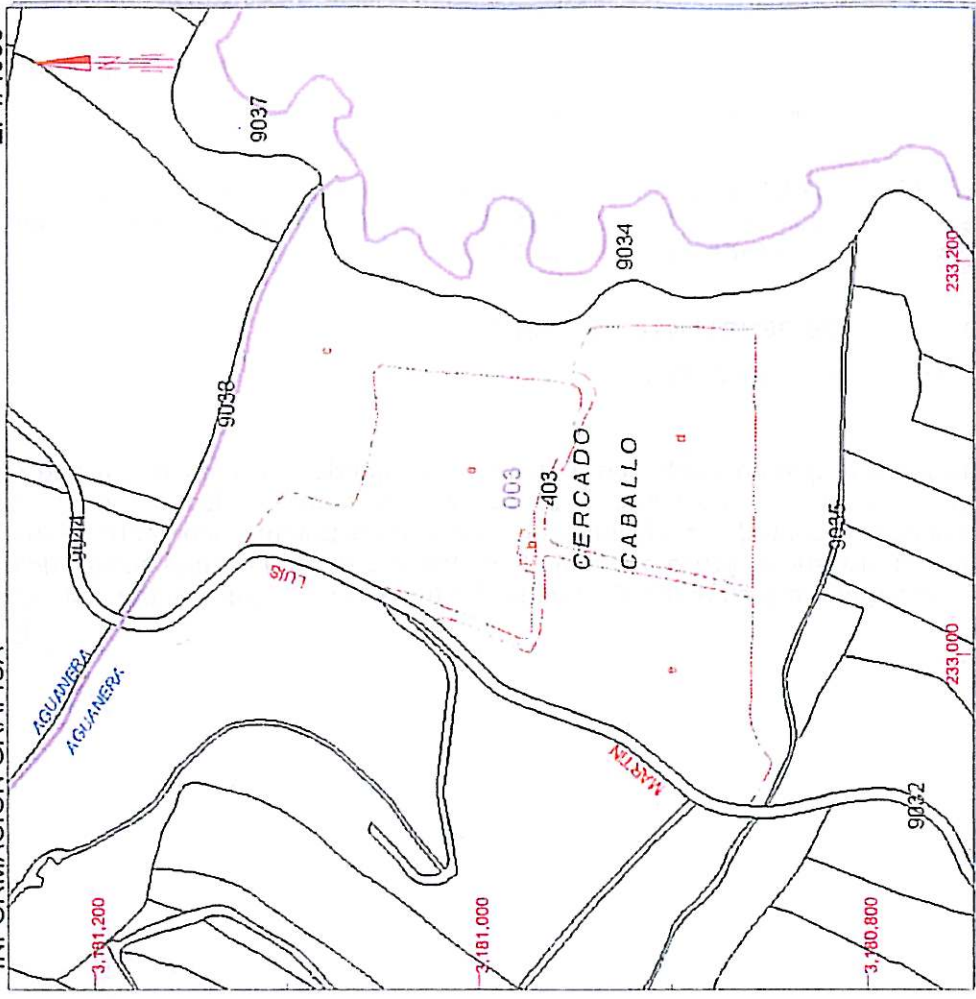
2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de PUNTALLANA Provincia de S.C. TENERIFE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Jueves , 26 de Julio de 2012

- 233.200 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
GOBIERNO DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
38030A003004030000UL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 3 Parcela 403
CER CABA. PUNTALLANA [S.C. TENERIFE]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: --

AÑO CONSTRUCCIÓN: --

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 3 Parcela 403
CER CABA. PUNTALLANA [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

SUPERFICIE SUELO [m²]: 62.392

TIPO DE FINCA: --

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	PT	Platanos regadio	01	1,2878
b	I-	Improductivo	00	0,0135
c	I-	Improductivo	00	2,7173
d	PT	Platanos regadio	01	1,1572
e	PT	Platanos regadio	01	1,0634

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
38030A003003620000UH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 Poligono 3 Parcela 362
 CERC CAB. PUNTALLANA [S.C. TENERIFE]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Agrario**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: --

AÑO CONSTRUCCIÓN: --

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
 Poligono 3 Parcela 362
 CERC CAB. PUNTALLANA [S.C. TENERIFE]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

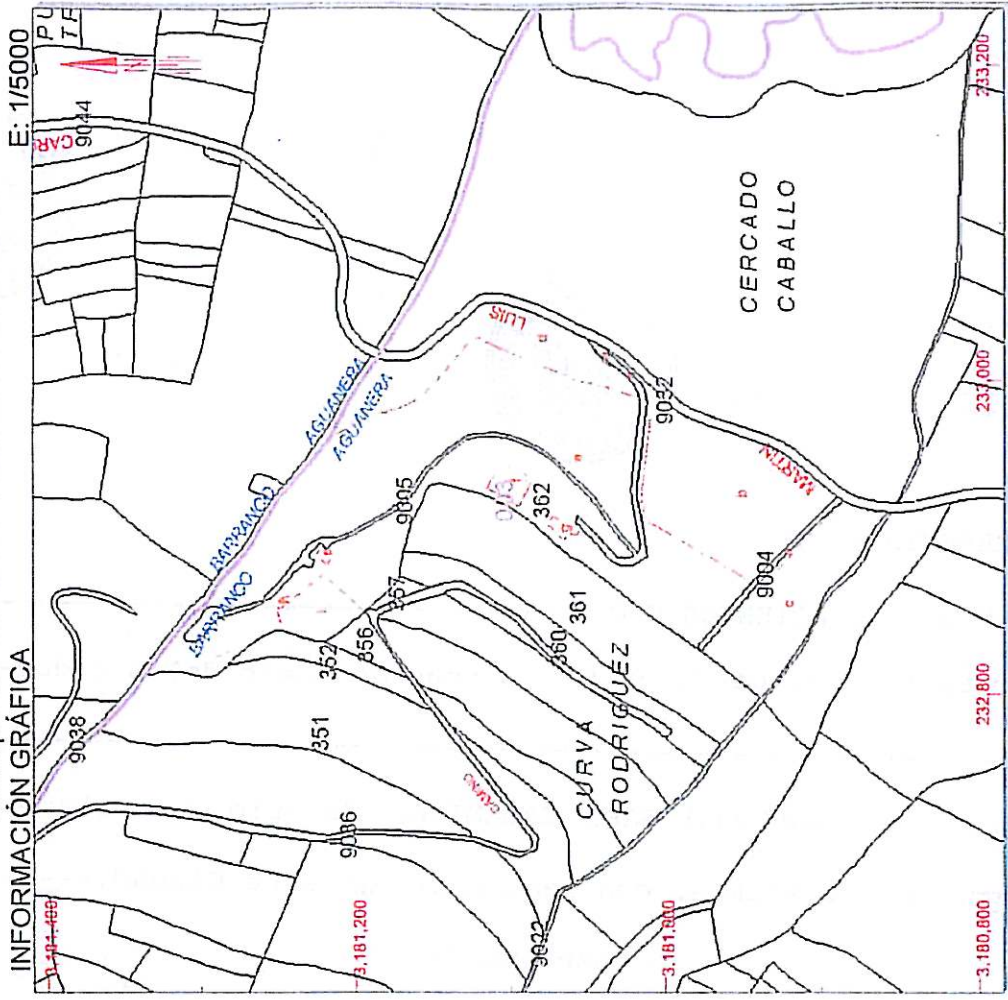
SUPERFICIE SUELO (m²): **51.082**

TIPO DE FINCA: --

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
a	E-	Pastos	01	3,1111
b	PT	Platanos regadio	01	0,8344
c	PT	Platanos regadio	01	0,5171
d	PT	Platanos regadio	01	0,4367
e	I-	Improductivo	00	0,0063
f	I-	Improductivo	00	0,0458
g	I-	Improductivo	00	0,0151
h	I-	Improductivo	00	0,0032
i	I-	Improductivo	00	0,1385

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 233.200** **Coordenadas UTM, en metros.**
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y accaras
 Límite zona verde
 Hidrografía



LAS PALMAS

COPIA SIMPLE

BERNARDO SARO CALAMITA
Notario
Calle San Juan, 14 - 2.^o
Teléfono: 24.94.11 - 24.94.12
38002 SANTA CRUZ DE TENERIFE



COMPRAVENTA. -

NUMERO MIL NOVECIENTOS UNO. -----

En Santa Cruz de Tenerife, a ocho de Junio del año dos-
mil.-----

Ante mí, BERNARDO SARO CALAMITA, Notario del Ilustre
Colegio de Las Palmas, con residencia en esta Ciudad.-----

COMPARECEN:

Como vendedor.- DON MAXIMO ROMAN HERNANDEZ COSTA, mayor
de edad, Tecnico Agricola, divorciado, vecino de Puntallana
(La Palma), con domicilio en Punta del Polvo, número 3.-
Provisto de Documento de Identidad y NIF., 42.031.084X.---

Como comprador.- DON MIGUEL CONCEPCION CACERES, mayor de
edad, casado, vecino de esta Ciudad, con domicilio en Santa
Maria del Mar, Calle Azucena, número 1.- Provisto de su
Documento de Identidad, número 42.152.194N.-----

INTERVENCION:

Intervienen: a).- Don Maximo Roman Hernández Costa en su
propio nombre y derecho.-----

b).- Don Miguel Concepción Cáceres, como Administrador
Unico, en nombre y representación de la Compañía Mercantil

"AGRONAOS, S.L.", de nacionalidad española, domiciliada en calle Azucena, número 1, Poligono Cuevas Blancas, Santa Maria del Mar, Santa Cruz de Tenerife, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por mi compañero de residencia, Don Jose Manuel Garcia Leis, el dia 24 de Mayo de 1.996, bajo el número 1278 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, en el Tomo 1353, folio 96, hoja TF- 12.923, inscripción 1ª, con C.I.F B 38419628

Aumentó el capital social, mediante escritura autorizada por mi compañero de residencia, Don Jose Manuel Garcia Leis, el dia 3 de Junio de 1.997, bajo el número 1.375 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, en la inscripción 3ª, de la hoja Tf- 12.923, Tomo 1353, folio 100.....

Volvió a aumentar el capital social, en otra escritura por mi autorizada el día dieciocho de Mayo del año dos mil, con el número 1.709 de mi Protocolo.....

Fué nombrado para su cargo de Administrador Unico por tiempo indefinido en la propia escritura de constitución.-

Manifiesta el señor compareciente estar actualmente en el ejercicio de su cargo y que no han variado las circunstancias de la Sociedad por él representada.....

CALIFICACION:



LAS PALMAS

Tienen a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de COMPRAVENTA.-----

EXPOSICION:

I).- Que Don Máximo Roman Hernández Costa, es propietario de la siguiente finca de caracter privativo: -----

RUSTICA.- TROZO DE TERRENO a pastos situado en el término municipal de PUNTALLANA y su pago de SANTA LUCIA, donde dicen TIERRA MATEO, que mide mas o menos nueve hectareas y linda: al Naciente Ribera del Mar; al Poniente, terrenos de herederos de Don Gregorio Reyes Hernández y otros; Norte y Sur, Barranquitos. Contiene unos manantiales. Esta finca adolece de numerosos desperfectos, principalmente de muros, cortavientos, paredes de contención e instalaciones de riego.-----

INSCRIPCION.- Inscrita en el Tomo 1513, Libro 64, Folio 26, Finca 2.402-N, inscripción 5ª.-----

REFERENCIA CATASTRAL: - Poligono 3, Parcelas 362 y 403.-

TITULO.- La Adquirió Don Maximo Roman Hernández Costa, por donación que le hicieran sus padres Don Maximo-Hernández Feliciano y Doña Manuela Costa Masip, en

escritura autorizada el día veinticuatro de Abril de mil novecientos noventa y ocho, por el que fué Notario de esta Capital, Don Juan Antonio Pérez Giralda.-----

CARGAS.- Libre de cargas, gravámenes y limitaciones, salvo a afecciones fiscales, durante el plazo de cinco años, a las limitaciones derivadas de la Ley 19/95 de 4 de Julio sobre Modernización de las Explotaciones Agrarias, y a la servidumbre de protección y Transito; aseverando yo, el Notario que la información registral obtenida por medio de fax, remitida por el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, con fecha treinta y uno de Mayo del año dos mil, en contestación al por mi enviado número 392/2000 de fecha veintiseis de Mayo del mismo año, que incorporo a la presente para su traslado en las copias que se expidan, es coincidente con lo precedentemente expuesto en cuanto a la descripción, titularidad y estado de cargas, todo lo cual se habia hecho saber con caracter previo a los otorgantes y ratifica en este momento la parte vendedora.--

ARRENDAMIENTOS.- Libre de arrendatarios, medianeros y ocupantes de clase alguno, según me aseguran, no habiéndose hecho uso del derecho reconocido en el artículo 26, punto uno de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de Diciembre de 1.980.-----

LEY DE COSTAS: - Manifiesta la parte vendedora que la



LAS PALMAS

finca descrita linda con el dominio público marítimo terrestre.-En la Dirección General de Costas, Demarcación de Santa Cruz de Tenerife, se sigue expediente de deslinde probable en el tramo de la costa zona de Barranco Seco a Punta Salina (D-CL-87-TFE) en el término municipal de PUNTALLANA, iniciado por Resolución de dicha Dirección General de Costas de 31 de Marzo de 1.997, de conformidad con los artículos 12.4 de la Ley 22/1988 de Costas y 23 de su Reglamento.-----

II).- Que teniendo convenida la presente escritura, la llevan a efecto de acuerdo con las siguientes: -----

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- DON MAXIMO-ROMAN HERNANDEZ COSTA, vende la finca descrita en el particular primero de la exposición de esta escritura, considerándola como cuerpo cierto, con todo cuanto le sea anexo, accesorio y dependiente, libre de cargas y de gravámenes, sin arrendatarios o medianeros de clase alguno y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, a la Compañía Mercantil "AGRONAOS, S.L.", que, según está representada, la compra.-----

SEGUNDA.- Que la compra se efectúa en el precio de DOSCIENTOS MILLONES DE PESETAS, equivalentes a un millon doscientos dos mil veinticuatro euros con veintiun centimos, que la parte vendedora reconoce haber recibido con anterioridad a este acto de la parte compradora, a la que formaliza la mas eficaz carta de pago.-----

TERCERA.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.471 del Código Civil, se entenderá que la finca vendida tiene la cabida que realmente se comprende dentro de sus linderos y paredes, aunque no coincida exactamente con la que se ha hecho constar en su descripción.-----

CUARTA.- Todos los gastos que se originen de la presente escritura, por cualesquiera conceptos, incluso el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana, Plus Valia, en su caso, serán de cuenta y cargo de la parte compradora.-----

La parte compradora conoce el estado de la finca y renuncia a la acción de saneamiento prevista en el artículo 1.484 y siguientes del Código Civil.-----

QUINTA.- La parte vendedora manifiesta que ha realizado la declaración fiscal complementaria a la que se refiere el artículo 9.2 de la Ley 19/1995 de 6 de Junio, por realizarse esta transmisión antes de los cinco años marcados por la Ley. Me exhibe el original de la carta de



LAS PALMAS

pago, del cual expido testimonio para su unión a esta escritura. Se solicita del Señor Registrador de la Propiedad la cancelación de la nota marginal de afección fiscal por este concepto.-----

SEXTA.- Hace expresa y formal manifestación la parte adquirente de que el bien comprado es un bien de inversión, y destinado a una mejora de sus instalaciones, por lo cual se acoge y solicita la exención del pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados, en base a lo dispuesto en la Ley 19/1994 de 6 de Julio, artículo 25, modificado por Real Decreto Ley 3/1996 de 26 de Enero, e igualmente modificado por la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre, en su artículo 60, apartado 2; sirviendo esta manifestación como declaración expresa de que se cumplen los requisitos exigidos para la exención.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

Leo en voz alta a los señores comparecientes, informados del derecho que para hacerlo por si tienen, previa su renuncia y acuerdo tácito, esta escritura y les hago las advertencias y reservas legales, especialmente las del

artículo 14.7 del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de Septiembre del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados. Manifiestan quedar enterados. Otorgan sus declaraciones y disposiciones y firman.- De haber identificado a los comparecientes por medio de sus reseñados documentos, y de todo lo demás contenido en este instrumento público, extendido en cuatro folios de uso exclusivo notarial, de la serie 3F., números el primero 9.155.573 y tres precedentes correlativos, yo, el Notario, DOY FE: -----

Aranceles Notariales (Ley 8/89 de 13 de Abril y R.D. 1426/89 de 17 de Noviembre): Base la declarada.- N° del Arancel aplicados : 2,4,7, - - - y Norma General Octava; Concepto: Compraventa.-Dchos devengados: 133.260 Ptas.-----



LAS PALMAS

AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA

RECIBO N° 140800128899	LOCALIDAD DE EXPEDICIÓN PUNTALLANA	IMPORTE 81,628	Euros: 450,59 1 Euro=166,386 pes.
CONTRIBUYENTE 72006	FECHA DE EXPEDICIÓN 01-03-00	PERIODO EJERCICIO 1999	
CONCEPTO IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RUSTICA			
REG.: 3002718 V. CATASTRAL: 16,325,627 I.F.U.: 0.504 DEUDA: 81,628			
Parcela Superficie (m²) 3 352 51022	Valor Catastral 5,522,306	Parcela Superficie (m²) 3 403	Valor Catastral 10,803,321

SUJETO PASIVO
HERNANDEZ COSTA, MAXIMO ROMAN
CALLE PUNTA DEL POLVO, 3
SANTA LUCIA
38715 PUNTALLANA

AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA
OPERACIONES CATASTRALES
(Sello y firma)
01 MAR 2000

RECIBO DEL AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA

EL PRESENTE RECIBO CONSTITUYE EL JUSTIFICANTE DE PAGO EN EFECTIVO DE LA CUOTA DE DEUDA DE NATURALEZA RUSTICA DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 30.2.º DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGULACION, APROBADO POR REAL DECRETO 1562/1999, DE 20 DE DICIEMBRE. EL PAGO REALIZADO TIENE LA EFICACIA ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 41 DE DICHY REGLAMENTO EN EL PAGO DE LA CUOTA DE NATURALEZA RUSTICA NO PRESUPONE EL PAGO DE LOS ANTERIORES (ART. 41.2.º R.D.).



[Handwritten signature]

INFORME NUMERO: 392/2000.

A efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 175 del Reglamento Notarial, modificado por Real Decreto 2537/1994 de 29 de Diciembre, se solicita la siguiente información respecto de la finca que a continuación se indica: -

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA.-

NOTARIO: - DON BERNARDO SARO CALAMITA.-

DOMICILIO: - CALLE DE VALENTIN SANZ, NUMERO 14-2°.-

NUMERO DE FAX: - 249939.-

FINCA DE REFERENCIA: -RUSTICA.- TROZO DE TERRENO a pastos situado en el término municipal de PUNTALLANA y su pago de SANTA LUCIA, donde dicen TIERRA MATEO, que mide mas o menos nueve hectareas y linda: al Naciente Rivera del Mar; al Poniente, terrenos de herederos de Don Gregorio Reyesn Hernández y otros; Norte y Sur, Barranquitos. Contiene unos manantiales. Esta finca adolece de numerosos desperfectos, principalmente de muros, contavientos, paredes de contención e instalaciones de riego.-

INSCRIPCION.- Inscrita en el Tomo 1513, Libro 64, Folio 26, Finca 2.402-N, inscripción 5ª.-

TITULO.- La Adquirió Don Maximo Roman Hernández Costa, por donación que le hicieran sus padres Don Maxzimo Hernández Feliciano y Doña Manuela Costa Masip, en escritura autorizada el día veinticuatro de Abril de mil novecientos noventa y ocho, por el que fué Notario de esta Capital, Don Juan Antonio Pérez Giralda.-

CARGAS.- Libre de cargas, gravámenes y limitaciones.----

TITULARES REGISTRALES: - DON MAXIMO ROMAN HERNANDEZ COSTA, mayor de edad, divorciado, vecino de Puntallana, con domicilio en Punta del Polvo, número 3, con Documento de Identidad, 42.031.084X.-

PETICIONARIO:- Caja Rural de Tenerife, S.C.C.-

LUGAR Y FECHA: - Santa Cruz de Tenerife, a 26 de Mayo de 2.000.-



Fecha : 31-05-2000

Página: 1/2



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

C/A JOSE LOPEZ, 39

38700 SANTA CRUZ DE LA PALMA

Teléfono: 412048

Fax: 416401

LAS PALMAS

Solicitud: 392/00 del Solicitante: Don Bernardo Saro Calamita
 Población: Santa Cruz de Tenerife

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.
 Artículo 175-1 R.N

----- DESCRIPCION DE LA FINCA -----

Municipio: PUNTALLANA Nº Finca.: 2402

Naturaleza de la finca: FINCA RUSTICA

RUSTICA: Trozo de terreno a pastos situado en el término municipal de PUNTALLANA, y su pago de SANTA LUCIA, donde dicen TIERRA MATEO, que mide más o menos NUEVE HECTAREAS, y linda al NACIENTE, Rivera del Mar; al PONIENTE, terrenos de herederos de Don Gregorio Reyes hernández y otros; NORTE y SUR, Barranquitos. Contiene unos manantiales. Esta finca adolece de numerosos desperfectos, principalmente de muros, contavientos, paredes de contención e instalaciones de riego. Vale: noventa y siete millones cuatrocientas ochenta y tres mil cuatrocientas cuarenta pesetas.

----- TITULAR(ES) -----

Titular: Don MAXIMO ROMAN HERNANDEZ COSTA

Estado Civil: DIVORCIADO

D. N. I. / N. I. F. : 42031084X

Tomo: 1513, Libro: 64, Folio: 26, Nº Inscripción: 5a, Fecha

Ins.: 25-06-1998

Derecho: Propiedad

Participación: PLENO DOMINIO

----- CARGAS y AFECCIONES -----

CON CARGAS:

AUTOLIQUIDACION. Afección durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día veinticinco de junio de mil novecientos noventa y ocho, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Donaciones y Sucesiones; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de cuatro millones doscientas noventa y nueve mil setecientas cincuenta y siete pesetas, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 5a de la finca nº 2402 de PUNTALLANA, obrante al

Fecha : 31-05-2000

Página: 2/2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
C/. JOSE LOPEZ, 39
38700 SANTA CRUZ DE LA PALMA
Teléfono: 412048 Fax: 416401

folio 26 del tomo 1513 del Archivo, libro 64.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años a las limitaciones derivadas de la Ley 19/95 de 4 de Julio sobre Modernización de las Explotaciones Agrarias.

AFFECTA esta finca, en el expediente de deslinde probable del tramo de costa de la zona de Barranco Seco a Punta Salinas (d.CL-87-TF.) a una SERVIDUMBRE DE PROTECCION Y TRANSITO, según consta en la nota puesta al margen de la inscripción 5a, al Folio 26 del Tomo 1.513.

AVISO : Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de expedición de la misma, antes de la apertura del Diario.

:SIN ASIENTOS PENDIENTES.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Art. 332 y 354 a) Reglamento Hipotecario.

*** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA ***





CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA

Administración Tributaria Insular u Oficina Liquidadora de:

S/C DE TENERIFE
Código 3181661

IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

Autoliquidación donaciones

Modelo

651

C A R T A D E P A G O

2- Devengo

DIA 24 MES 04 AÑO 98



651800019534 1

3- Identificación

D.I.						Número	Esc.	Piso	Prta.	Teléfono
S.C.	42031084X	HER Y	ADMIN	38037						
Mt.	HERNANDEZ COSTA MAXIMO ROMAN					Código postal		Fax		
	LG PUNTA DEL POLVO, 3									
(A)	38715 PUNTALLANA TENERIFE					(E) Patrimonio preexistente				
N.I.F.	Apellidos y nombre o razón social								(A) Edad	
	47 099 866 E HERNANDEZ FELICIANO MAXIMO Y ESPOSA									
Via pública	Número	Esc.	Piso	Prta.	Teléfono	Fax				
	AVENIDA ANAGA		41							
Provincia	Municipio			Código postal						
	S/C DE TENERIFE			S/C DE TENERIFE			38001			
N.I.F.	Apellidos y nombre o razón social								(A) Edad	
Via pública	Número	Esc.	Piso	Prta.	Teléfono	Fax				
Provincia	Municipio			Código postal						

4- Liquidación

Concepto	Importe	Concepto	Importe
Valor real de bienes y derechos	01 97.483.440	Cuota Integra	05 28.424.372
Cargas deducibles	02	Coefficiente	10 1
Deudas deducibles	03	Cuota Tributaria (05 x 10)	11 28.424.372
Valor Neto (01 - 02 - 03)	04 97.483.440	Deducción exceso de cuota (Art. 22.1)	12
Acumulación de donaciones anteriores	05 18.518.018	Cuota Tributaria ajustada (11-12)	13 28.424.372
Base Imponible (04 + 05)	06 116.001.538	Reducción	07
Reducción	07	Base Liquidable (06 - 07)	08 116.001.538
Base Liquidable (06 - 07)	08 116.001.538	Hasta	63.900.000 12.924.165
Hasta	63.900.000 12.924.165	Resto	52.101.538 al 29,75% 15.500.207
Resto	52.101.538 al 29,75% 15.500.207	SUMA	28.424.372
SUMA	28.424.372	A deducir	
		Deducción doble imposición internac.	14
		Deducción cuotas anteriores	15 7.566.394
		Total a ingresar (13-14-15)	16 20.858.023

5- Ingresos

Importe

Sello



IMP. PAGADO: 20.858.023
NIF 42031084X TENERIFE
06/06/2000 11:45:34

6- Fecha y firma

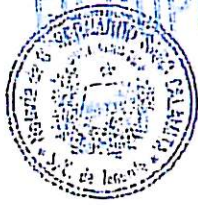
El sujeto pasivo o presentador declara bajo su responsabilidad que, junto con el documento original, presenta una copia simple que coincide en todos sus términos con los de aquel

Fecha:

Firma:



FRANCIA SIMPLE



1854

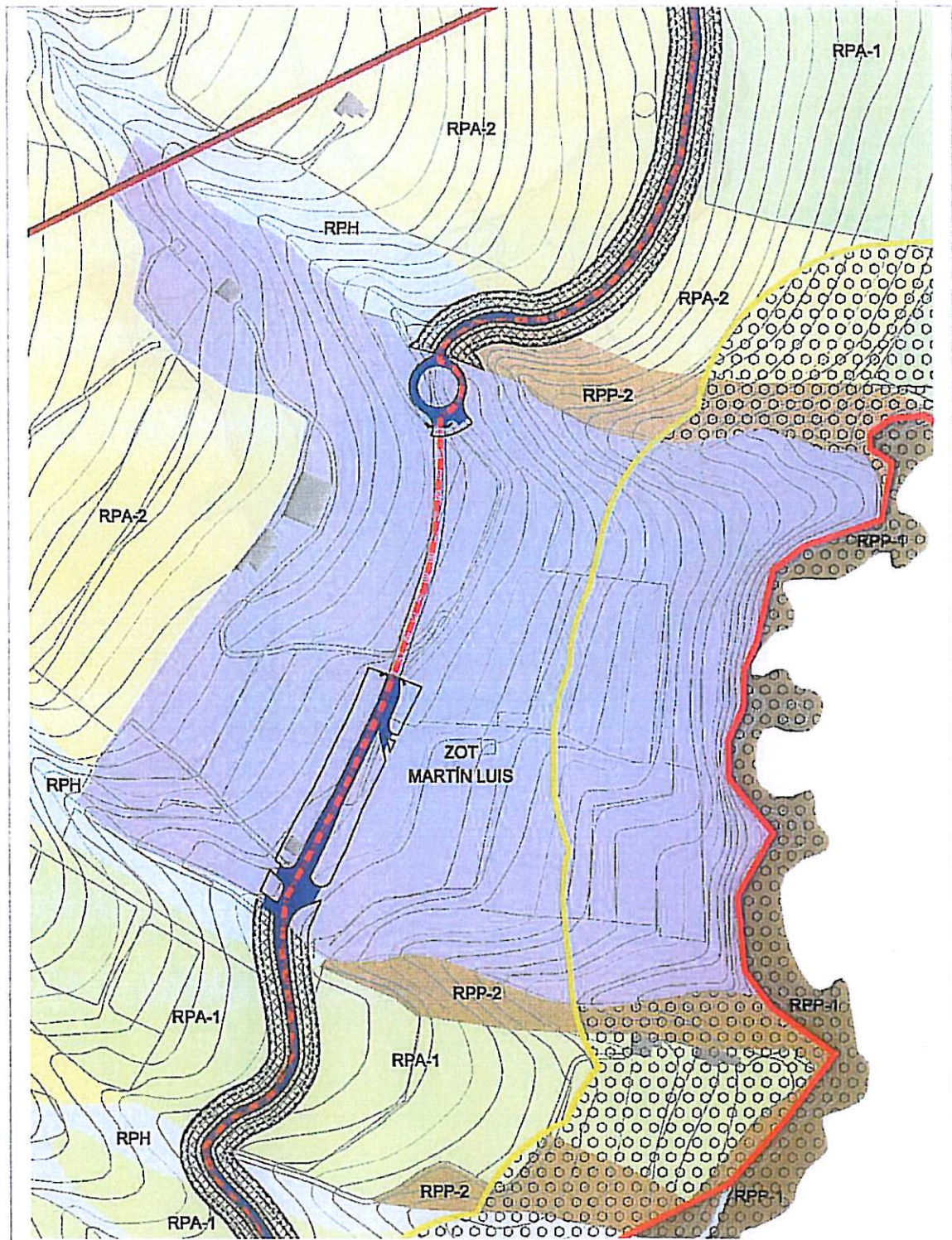
1854

1854

ANEXO DE ORDENACIÓN

Resumen de la ordenación pormenorizada del sector.

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

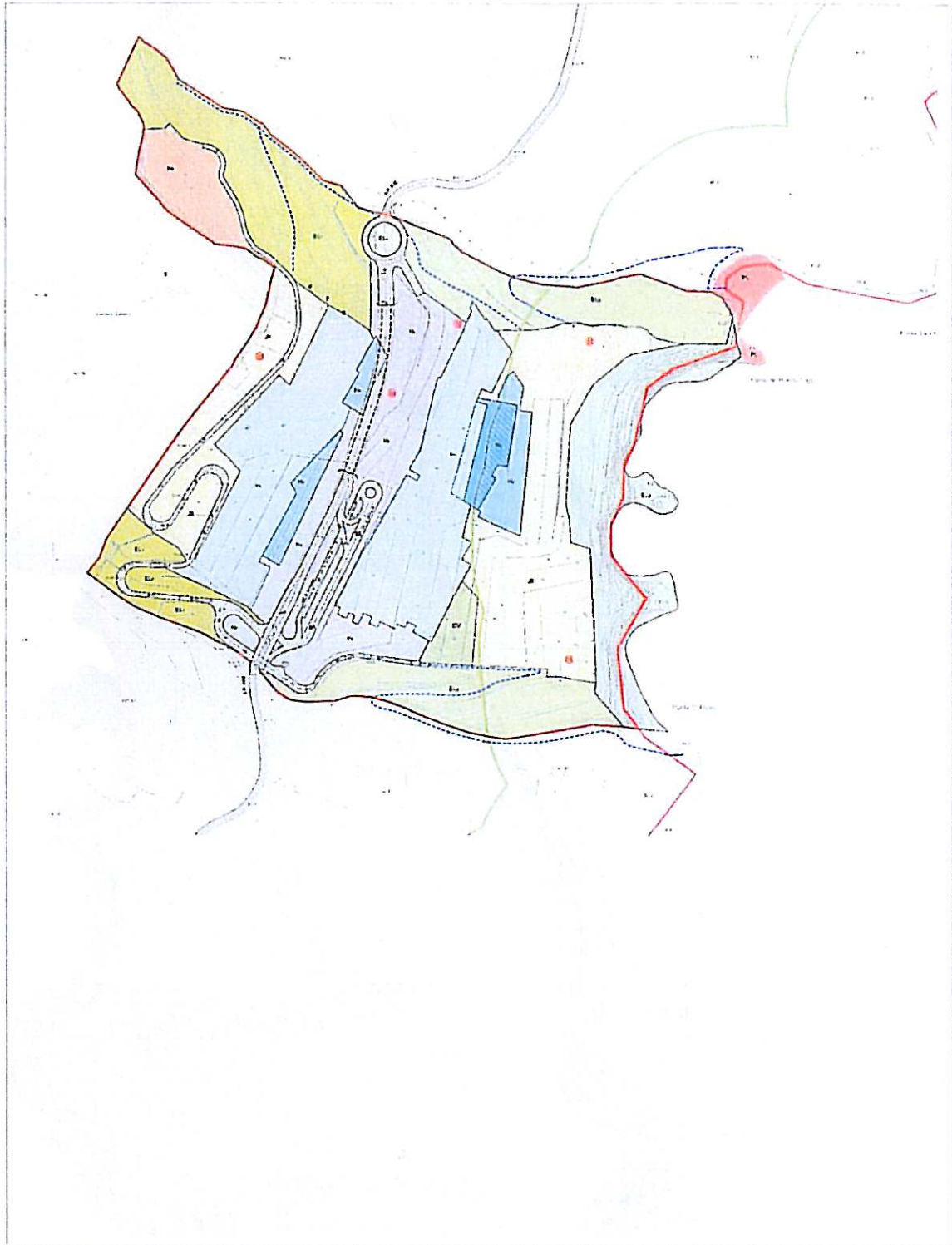


PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 4

Síntesis de la Ordenación. Puntallana

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	ZOT-2
-------------	--	-------



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: ANEJO ZOT-2 y Nº 13.02
Zonificación con asignación de usos pormenorizados. PGO Puntallana

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	
Clasificación / Categoría del Suelo:		Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico Z.O.T.
Superficie del Sector:		122.450 m ² s
Coeficiente de Edificabilidad Bruta:		0,359543 m ² c/m ² s
Superficie Edificable Total:		44.026 m ² c
Uso Característico:		Turístico Hotel de 5 estrellas
Usos Compatibles:		Comercial, Restauración y Hostelería, Ocio- Recreativo, Equipamientos Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación
Densidad de Plazas/hectáreas:		39,20 PI/Ha
Número máximo de Plazas:		480 PI

Área económica especializada turística D.3.3 (según determina el PIO-LPa)

Actuación turística convencional: ACP-5 Martín Luis (según establece el PTEOT-LPa)

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR ZOT 2 MARTÍN LUIS

Superficie total del sector	122.450 m ²
Superficie privada del sector (según reciente medición)	120.254 m ²
Superficie actual de dominio público (sistema viario existente LP-102)	2.196 m ²

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

PARCELAS PRIVADAS		
	Superficie Parcela	Superficie Edificable
PARCELA HOTEL		
H1 Edificio Hotel	22.922 m ²	
H2 Accesos, zonas comunes y espacios libres Hotel	14.780 m ²	
H3 Zona SPA	634 m ²	
H3 Zona SPA (Área de terrazas)	949 m ²	
H4 Zona Piscinas	4.049 m ²	
TOTAL PARCELA HOTEL (H1, H2, H3 Y H4)	43.334 m²	39.824 m²
PARCELA EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS (JB y CV)		
Jardín Etnobotánico (JB)	24.083 m ²	1.504 m ²
Centro de Interpretación (CV)	1.499 m ²	2.698 m ²
TOTAL PARCELA EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS (JB y CV)	25.582 m²	4.202 m²
PARCELA INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y MANTENIMIENTO (H5)		
TOTAL PARCELA INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y MANTENIMIENTO (H5)	4.046 m²	
TOTAL PARCELAS PRIVADAS	72.962 m²	44.026 m²

Coeficiente de edificabilidad (s/superficie privada del sector)	0,359543 m ² c/m ² s
---	--

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
Espacio Libre Público EL-1	14.500 m ²
Subtotal Espacios Libres Públicos computables	14.500 m²
Espacio Libre Público EL-1 (no computable)	1.547 m ²
Espacio Libre Público EL-2 (no computable)	16.822 m ²
Espacio Libre Público EL-3 (no computable)	8.765 m ²
Área ajardinada de protección EL-4 (no computable)	468 m ²
Subtotal Espacios Libres Públicos no computables	27.602 m²
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	42.102 m²

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

SISTEMA VIARIO	
Sistema General Viario LP-102 (en superficie)	2.196 m ²
Subtotal SG Viario	2.196 m²
Viario (sistema local)	3.035 m ²
Viario (de comunicación interior)	2.155 m ²
Subtotal SL Viario	5.180 m²
TOTAL VIARIO	7.386 m²

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DEL SECTOR ZOT 2 MARTÍN LUIS	
CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA HOTELERA (H1, H2, H3 Y H4)	
Uso principal característico	Turístico hotelero (Hotel en categoría de 5 estrellas)
Usos compatibles	Comercial, Hostelería/Restauración, Oficina (del propio complejo), en las categorías admitidas según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO
Tipología	Edificación Abierta de uso Turístico hotelero (según Normativa específica del Anejo y condiciones establecidas en la ficha del sector, y artículos 77 a 83 de las NOP del PGO)
Superficie total de parcela	43.334 m ²
Superficie de las zonas en las que se divide la parcela	
H1 Zonas de alojamientos y servicios HOTEL	22.922 m ²
H2 Zonas general y de accesos, apeaderos y aparcamiento	14.780 m ²
H3 Zona SPA	1.583 m ²
H4 Zona exterior de piscinas	4.049 m ²
Parámetros Urbanísticos	
Superficie edificable máxima de la parcela hotelera	39.824,00 m ² c
Coeficiente de edificabilidad neto de parcela	0,919 m ² c/m ² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	60 %
Altura máxima permitida	3 plantas / 11,50 metros
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento	230 plazas (160 plazas vinculadas al Hotel, 40 plazas al Centro de Interpretación y 30 plazas al Jardín Etnobotánico)
Densidad (m ² s de parcela neta por plaza)	90,28 m ² s/plaza alojativa

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN	
Uso principal característico	Equipamiento Cultural-Ocio-Recreativo
Usos compatibles	Comercial, Hostelería/Restauración, Oficina (del propio complejo), en las categorías admitidas según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO
Tipología	Edificación usos comunitarios (según Normas del Anejo)
Superficie de parcela	1.499 m ²
Superficie edificable máxima de la parcela	2.698 m ² c
Coeficiente de edificabilidad neto de parcela	1,80 m ² c/m ² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	60 %
Altura máxima permitida	3 plantas
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento (1,5 plazas/100 m ² c)	40 plazas (a ubicar en aparcamiento H2)

CONDICIONES DE LA PARCELA DEL JARDÍN ETNOBOTÁNICO	
Uso principal característico	Equipamiento Ocio-Recreativo
Usos compatibles	Comercial, Hostelería/Restauración, Oficina (del propio complejo), en las categorías admitidas según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO
Tipología	Edificación usos comunitarios (según Normas del Anejo)
Superficie de parcela	24.083 m ²
Superficie edificable máxima de la parcela	1.504 m ² c
Coeficiente de edificabilidad neto de parcela	0,062 m ² c/m ² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	6,24 %
Altura máxima permitida	1 planta
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento (2 plazas/100 m ² c)	30 plazas (a ubicar en aparcamiento H2)

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
(aplicando coeficientes de ponderación de cada uso y tipología)

Parcela	Usos	Superficie Edificable (m ² c)	Coeficiente	Suma	TOTAL
Parcela hotelera		39.824	1,78		70.886,72 Udas.
Parcela Equipamiento	Jardín Etnobotánico	1.504	0,80	1.203,20 Udas.	6.059,60 Udas.
	Centro de Interpretación	2.698	1,80	4.856,40 Udas.	
TOTAL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO LUCRATIVO DEL SECTOR					76.946,32 Udas

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES EN LA PARCELA DE USO DE HOTEL

	Según PTET-LPA	Según PGO
Número máximo de plazas alojativas	480 plazas	480 plazas
Superficie de parcela por plaza	≥ 60 m ² s/plaza	78,55 m ² /plaza (1)
Superficie mínima construida por plaza	≥ 35 m ² c/plaza	82,97 m ² /plaza

(1) A estos efectos se computa únicamente la zona de parcela hotelera ocupable por la edificación, por lo que resulta lo siguiente ((H1+H2)/480): 37.702 m² / 480 plazas= 78,55 m²/plaza)

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR MÍNIMO DE RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

	Según Tr-Lotenc + PTEOT-Lpa	Según Ordenación PGO
Espacios libres públicos (ELP)	≥ 13.208 ó 12.245 (30 m ² s/100 m ² c) o (10% s/Sup. Sector)	14.500 m ² s (Cumple: 32,94 m ² s/100 m ² c)
Equipamientos	≥ 8.805 (20 m ² s/100 m ² c)	25.582 m ² s (Cumple: 58,10 m ² s/100 m ² c)
Total ELP + E y D	≥ 22.013 (50 m² s/100 m² c)	40.082 m²s (Cumple: 91,04 m ² s/100 m ² c)

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	ZOT-2
-------------	--	-------

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	<p>Serán de aplicación los plazos establecidos en los apartados 4,c) y 5,c) de la Norma 11 del PTET-LPA.</p> <p>En consecuencia, el plazo máximo para iniciar la actuación presentando a trámite la Iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del concreto sistema de ejecución, con el correspondiente Proyecto de urbanización y, en su caso, Proyecto de ejecución de la adecuación del sistema general viario, será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de la Revisión parcial del PGO que recoge la sectorización y la ordenación pormenorizada del sector.</p> <p>El plazo máximo para la terminación total de las obras de urbanización y edificación será de cuatro años, contados también a partir de la aprobación definitiva de la Revisión parcial del PGO que recoge la sectorización y la ordenación pormenorizada del sector, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 4, c de la Norma 11 del PTET-LPA.</p>

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

OBSERVACIONES y ANTECEDENTES

- El sector de suelo urbanizable ZOT-2 Martín Luis (ACP-5), se recoge en el presente documento de tramitación de la Revisión parcial del PGO como resultado de la adaptación plena de éste al Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma (PTET Lpa), y como consecuencia de la aprobación definitiva de la actuación ACP-5 y de la ordenación de ésta contenida en dicho instrumento de ordenación territorial, según Decreto 120/2010, de 2 de septiembre, por el que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos ACP-2, ACP-5, ACP-9 y ACP-13 del PTET Lpa, y el anexo en el que recogen las fichas correspondiente a dichas actuaciones.
- En el apartado 2, b) de la Norma 05 y en la Norma 22.1 del PTET-LPA, se determina como una de las actuaciones convencionales propuestas la identificada como ACP-5 Martín Luis, estableciéndose en la primera de dichas normas -con respecto al grupo de actuaciones entre las que se encuentra la citada- que las previsiones de la ordenación propuestas podrán desarrollarse con el cumplimiento de las especificaciones del propio PTET-LPA, "teniendo un carácter provisional hasta tanto se materialice de forma efectiva la propuesta, con la clasificación, categorización y sectorización", añadiendo a continuación que "estas actuaciones tendrán el ámbito que concrete el planeamiento urbanístico".
- En la ficha correspondiente del anexo del Decreto 120/2010, de 2 de septiembre, por el que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos ACP-2, ACP-5, ACP-9 y ACP-13 del PTET-LPA, se establecen las condiciones particulares de ordenación de la actuación ACP-5 Martín Luis, regulándose además el desarrollo de tales actuaciones en la Norma 11 del citado PTET-LPA.
- Por acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2010 (BOC núm. 14, de 21 de enero de 2011), se aprobó el criterio interpretativo relativo a la posibilidad de sectorizar desde un plan general de ordenación suelos urbanizables sectorizados con destino turístico, sin que sea necesario clasificarlos como suelos no sectorizados para su posterior conversión de conformidad con el mecanismo establecido en el artículo 69 del TRLOTENC. Según recoge el citado acuerdo, son requisitos indispensables para ello, 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 dicho suelo, lo que ya ocurre con respecto al municipio de Puntallana y a la actuación a desarrollar en el sector ZOT-2 Martín Luis.

En consecuencia, la revisión parcial del PGO, como documento de adaptación plena del planeamiento general del municipio al PTET-LPA, recoge el sector ZOT-2 Martín Luis (ACP-5) con la siguiente clase y categoría de suelo: **Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico**.

A los efectos de coordinar las determinaciones de ordenación urbanística con la ordenación territorial contenida en el PTET-LPA se establece expresamente la relación existente entre la actuación propuesta en dicho instrumento como ACP-5 Martín Luis, y la clasificación, categorización, delimitación y ordenación pormenorizada del sector ZOT-2 Martín Luis por parte de esta Revisión parcial del PGO.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

- El uso global será el Turístico en Modalidad Hotelera, de Hotel con especialidad y con categoría mínima de cinco estrellas, pudiéndose autorizarse en tales condiciones un único establecimiento hotelero siempre que la actividad alojativa esté vinculada a los equipamientos complementarios de Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación, cuya ejecución y puesta en funcionamiento condicionará la actividad alojativa.
- El número de plazas alojativas máximo será de 480 plazas, cumpliéndose el estándar de 60 m² de superficie de parcela neta por plaza alojativa establecido en el PTET-LPA.
- El sector delimitado como ZOT-2 Martín Luis (ACP-5), presenta una superficie de 122.450m², debiendo desarrollarse en él un complejo turístico conformado por un único Hotel de cinco estrellas, con un máximo de 480 plazas, y los citados equipamientos complementarios de Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación (o de visitantes).
- La ordenación pormenorizada se establece de forma que no se afecta a la unidad territorial UTH 2413001, de alta naturalidad, de acuerdo a lo establecido en las condiciones particulares recogidas en la ficha de la ACP-5 Martín Luis del PTET-LPA, para lo cual se califica como espacio libre público de protección del cantil costero, planteándose la rehabilitación y restauración de la vegetación natural del mismo.
- Se cumplirá con las reservas y estándares mínimos previstos en el Artículo 36 del TR LOTC y ENC. A estos efectos la reserva mínima de suelo de 0,30 m² suelo/ m² edificado para espacios libres públicos, se materializará según se establece por la ordenación pormenorizada del sector, sin que en ningún caso pueda ser sustituida o compensada por otras superficies, la cual se destinará íntegramente a espacios libres públicos, computables si pueden cumplir los fines de ocio y esparcimiento.
- El equipamiento estructurante previsto en el ZOT-Martín Luis (ACP-5), consiste en un Jardín Etnobotánico y un Centro de Interpretación, que se ejecutará integrado con la actuación hoteletra, computará como reserva de equipamiento en un máximo de 0,20 m² suelo/m² edificado, con independencia de lo establecido en el párrafo anterior para los espacios libres públicos.
- La actuación alojativa, queda vinculada a la ejecución de un Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación, cuya efectiva ejecución justificará la realización de la instalación hotelera. El conjunto funcionará en régimen de unidad de explotación turística en modalidad hotelera.
- La instalación hotelera y el equipamiento etnobotánico, quedarán vinculados entre sí, con la constancia registral que acredite la naturaleza de complejo turístico, integrado por el citado Jardín Botánico.
- El uso global turístico abarca el conjunto de actividades destinadas a dar servicio al turista. Comprende el uso turístico alojativo y otros usos complementarios, en particular los comerciales de diversa índole y de restauración y hostelería que se integren en la instalación hotelera y en el Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación.
- Las instalaciones no podrán entrar en funcionamiento sin el debido acondicionamiento de la infraestructura viaria. A estos efectos, la actuación podrá resolver en situación de túnel el viario insular (LP-102) que atraviesa el área de actuación, debiendo quedar resueltos los enlaces y conexiones conforme exija el departamento competente del Cabildo Insular de La Palma. El uso del vuelo correspondiente al dominio público de la carretera LP-102, se fijará jurídicamente mediante

convenio, según lo que se determina al respecto en las condiciones de gestión y ejecución contenidas en esta misma ficha.

- En todo caso, el Sistema General viario, en su nuevo diseño y tratamiento, deberá cumplir con lo establecido en el capítulo I del Título II de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO, a las determinaciones recogidas en las Normas del Plan Insular con respecto a este tipo de infraestructuras y a lo contenido en la legislación aplicable en materia de Carreteras que resulte de aplicación.
- Se cumplimentarán en todo caso las condiciones y determinaciones de ordenación contenidas en el Anejo de ordenación pormenorizada del sector ZOT-2 Martín Luis, que forma parte de la documentación de la revisión parcial del PGO.

CONDICIONES AMBIENTALES

- La adecuación ambiental requiere que el ajardinamiento y tratamiento de borde se realice en gran medida a base de la vegetación tabaibal-cardonal propia del litoral al que da frente la actuación hotelera, así como la potenciación del bosque termófilo también presente en la zona. Se aprovechará en la medida de lo posible el sistema de bancales del espacio agrario existente. Se integrarán zonas verdes a base huertos de platanera en cultivo ecológico.
- Los vallados se realizarán con setos, madera o elementos metálicos transparentes, nunca con elementos prefabricados de bloques de hormigón aligerado, cerámicos o tratamiento similar.
- Se evitarán impactos sobre los valores ambientales del entorno. Las edificaciones dispondrán de un diseño integrador en la morfología del lugar, adaptándose al sistema de bancales que caen hacia el mar y se utilizarán mayormente cubiertas ajardinadas, de acuerdo a las condiciones establecidas al respecto en la Normativa urbanística específica del Anejo de ordenación pormenorizada del ZOT-2 Martín Luis.
- Se cumplimentarán en todo caso las condiciones estéticas recogidas en la Normativa urbanística específica del Anejo de ordenación pormenorizada del ZOT-2 Martín Luis, así como las medidas de protección del medio ambiente contenidas en las Normas de ordenación estructural de la Revisión del PGO y las disposiciones aplicables de las Ordenanzas municipales ambientales.
- Los proyectos de ejecución del establecimiento hotelero y de los equipamientos, así como la propia actividad a desarrollar en ellos, deberá cumplir con los objetivos de eficiencia energética expresados en el apartado 6, b) de la Norma 19 del PTET-LPA.
- El proyecto y la ejecución de la adecuación del sistema general viario LP-102 y de los nuevos enlaces y conexiones previstas, deberá atender las recomendaciones contenidas en el apartado 4, b) de la Norma 19 del PTET-LPA, y lo establecido en el artículo 81 de las Normas del PIO-LPA respecto a la integración paisajística de las infraestructuras lineales, por lo que se determina como prioritaria la minimización de la afección ambiental y la integración paisajística de las obras a proyectar y ejecutar.
- Según lo dispuesto en el artículo 84 de las Normas del PIO-LPA, dado que el sector se sitúa a menos de 500 metros de la costa, la actuación se considera un área urbanizable que puede generar un especial impacto paisajístico o ambiental, por lo que deberán aplicarse las medidas indicadas en dichas Normas y en consecuencia deben desarrollarse y concretarse según lo expresado en los siguientes apartados y en las condiciones particulares de la ficha correspondiente.

En tal sentido, atendiendo a lo expresado en el artículo 84 de las Normas del PIO-LPA, en cuanto a

la inserción paisajística del suelo urbanizable, se determinan las siguientes condiciones específicas para el tratamiento de la actuación respecto al suelo rústico que la limita:

- a) En el lindero norte de la parcela hotelera colindante con suelo rústico, el proyecto de ejecución del hotel deberá definir una franja con un especial tratamiento en su relación con el suelo rústico colindante, incorporando soluciones adecuadas a la orografía del terreno y a las visuales que se producen en este lugar.
- b) En el límite con el suelo rústico, el cerramiento de la parcela hotelera presentará en lo posible, y sin perjuicio de garantizar la debida seguridad, unas condiciones similares a los admitidos en suelo rústico. Los muros de cerramiento serán de piedra o con acabados tradicionales de la zona y se definirá su altura máxima en función de las condiciones topográficas del entorno, de acuerdo a lo establecido en las Normativa del Anejo de ordenación pormenorizada y en los apartados correspondientes de esta ficha.
- c) No se proyectará ningún acceso directo a la parcela hotelera en su límite con el suelo rústico.
- d) El Espacio libre público del litoral (EL3), deberá tener un tratamiento que garantice la restauración, conservación y protección de la vegetación existente en el cantil costero. Los Espacios libres públicos del entorno de los barrancos (EL2), tendrán un tratamiento de zonas de vegetación natural relacionadas con el jardín etnobotánico, debiéndose dar a ambos espacios un tratamiento que garantice la restauración, conservación y protección de la vegetación existente en ellos.

➤ Para la adecuada inserción paisajística de los nuevos elementos del sistema general viario LP 102, en cumplimiento de lo expresado en el artículo 81 de las Normas del PIO-LPA, se determinan las siguientes condiciones específicas para el nuevo tratamiento de la citada vía:

- a) El Proyecto de urbanización para la modificación y adaptación de la carretera LP 102 deberá incluir un Estudio de inserción paisajística, especificando las medidas tomadas para la integración de la infraestructura en el paisaje y justificando las medidas tomadas para evitar efectos barrera y establecer elementos de conexión paisajística, incluidas las precauciones a adoptar durante las obras, así como la garantía de reposición del paisaje afectado en el transcurso de la misma.
- b) El proyecto de modificación, sustitución y soterramiento de la infraestructura viaria LP 102 incorporará en su presupuesto la restitución paisajística en los espacios y tramos que lo requieran, incluyendo el costo de la supresión del tramo sustituido.
- c) El citado proyecto para la modificación y adaptación de la carretera LP 102 deberá incorporar las medidas de protección paisajística del suelo directamente afectado el dominio público y por las correspondientes franjas de la servidumbre de protección, garantizando a su vez el debido tratamiento del suelo correspondiente al tramo proyectado en túnel.
- d) Los espacios de parcela contiguos a la carretera LP 102 y afectados por la servidumbre de protección del dominio público de la misma y el suelo correspondiente al tramo de la misma que discurrirá en túnel, tendrán la consideración de áreas de transición, en las que se desarrollarán en el Proyecto de urbanización pertinente las actuaciones de integración paisajística que resulten precisas en lo que se refiere a la fijación de taludes, la incorporación de vegetación autóctona y la restauración topográfica cuando sea posible, y las medidas tendentes a evitar la ocultación de las visuales de mayor valor paisajístico.

➤ Las medidas correctoras de carácter ambiental recogidas en la matriz de análisis del apartado correspondiente del documento nº 2 del Anejo de ordenación pormenorizada del sector, tienen carácter normativo y se incorporan a las presentes condiciones a los efectos oportunos, especialmente las siguientes:

- Se evitará la acumulación de escombros y desmontes y se retirarán de aquellos lugares no autorizados, restituyéndolos al estado original. Las obras de tunelación y excavación producirán escombros que deben ser convenientemente tratados, aprovechados en la propia fábrica y los excedentes conducidos a vertederos adecuados.
- Cuando se ejecuten modificaciones en la topografía, geología y geomorfología, se controlará que los taludes y desmontes se ajusten a lo previsto, cumpliendo las determinaciones técnicas. Los taludes y desmontes se integrarán visualmente mediante flora local. En su caso, se detendrán las obras y se corregirán las deficiencias detectadas. Se demolerán y reconstruirán aquellas infraestructuras deficitarias no corregibles.
- Prevenir los vertidos y contaminación por maquinaria y aumento del tráfico, controlando el buen estado mecánico de los vehículos y maquinaria que trabajen en el desarrollo del plan, trasladando los residuos a gestores autorizados y controlando las emisiones de gases y ruidos. En su caso, se limpiarán las zonas afectadas por personal especializado. Extremar medidas respecto al uso de maquinaria pesada. Se acondicionarán vías alternativas al tránsito de la LP-102, mientras duren las obras.
- Las actuaciones deben tener en cuenta la estructura paisajística previa. En los movimientos de tierra evitar vertidos a los barrancos lindantes o sobre el acantilado litoral.
- Se limitarán las alturas de las edificaciones, así como los volúmenes, por las posibles afecciones al paisaje, respetando en todo caso la altura máxima permitida y no agotándola cuando no resulte necesario para el correcto desarrollo de los usos previstos. Las edificaciones deben implantarse en las zonas de la parcela con suelos de peor calidad, dentro de los márgenes de ocupación derivados de la tipología aplicable en cada caso. Las cubiertas del invernadero deben tener escasa visibilidad y cuando sean sustituidas, conducidas a vertedero autorizado. Se evitarán modificaciones del paisaje no previstas o no ajustadas, como aumento de volúmenes o alturas, o modificaciones en las zonas verdes y espacios abiertos, y se cumplirán las medidas de protección del paisaje.
- Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los de características tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- Las obras se integrarán mediante acabados, componentes, especies locales para el ajardinado, etc. Sin perjuicio de la seguridad y accesibilidad, o la posible degradación de los materiales por factores ambientales, intervenir lo menos posible en obras de ampliación, y reformar usando materiales nobles, como piedra, forjas o madera.
- No se verterán aguas sobrantes de riego (con fitosanitarios y abonos) al medio (barrancos, litoral).
- No se degradaran los suelos agrícolas existentes. Se reciclarán los suelos agrícolas en las

propias zonas ajardinadas. Los sobrantes deben ser almacenados para posteriores actuaciones o donados. En ningún caso deben ser tratados en vertedero. En la línea de evitar la afección a suelos agrícolas, en especial se evitará la pérdida de horizontes agropédicos, mediante la correcta retirada, transporte, almacenamiento y reutilización de los horizontes fértiles de los suelos. Se suprimirán los contaminantes y escombros. En caso de producirse, se limpiarán los suelos mezclados con residuos de obra.

- En la gestión de residuos, se controlará el procesado y tratamiento de los residuos en el planeamiento de desarrollo, clasificando y trasladando los residuos a gestores autorizados.
 - Se evitarán afecciones a especies de flora protegidas, elementos singulares o entornos protegidos o valiosos, protegiendo lugares, especímenes o comunidades de interés, y se planteará la ubicación de espacios verdes. En su caso, de deberán reponer las condiciones originales de las alteraciones producidas, y se replantará con especies locales aquellos lugares alterados, incluyéndose éstas en el ajardinado para su protección, como medida de protección. Se cuidarán las fugas de material genético, cuando las especies plantadas sean exóticas.
 - Se evitarán afecciones a la fauna, especies protegidas, poblaciones, o hábitats protegidos y valiosos.
 - Se prescindirá de alterar las condiciones previas que estén establecidas mediante una valoración previa al inicio de las actuaciones. En su caso se retirarán temporalmente ejemplares que luego serán reintroducidos, cuando finalice la actuación. En todo caso, se adecuarán a los valores faunísticos. Se realizarán controles periódicos en los momentos de riesgo. En caso de producirse alteración, se repondrán las condiciones originales y se reintegrarán las especies locales.
 - Se limitarán las emisiones acústicas y se ajustarán a los preceptos legales, evitando quejas de la población, en especial en aquellos horarios y jornadas especialmente molestos.
 - Las obras deben realizarse teniendo en cuenta las posibles afecciones a la vegetación natural, al funcionamiento hidrológico de los barranco, y a la dinámica propia de la zona litoral (procesos de oleaje, desplomes de cantiles, acumulación de sedimentos, etc).
- Se evitarán las afecciones al patrimonio cultural (histórico, arqueológico, etnográfico), considerando el respeto al patrimonio, especificadas en el propio plan. Los posibles daños se plasmarán en el Diario ambiental y se comunicarán a la autoridad competente, restableciéndose las condiciones originales en su caso. Realización de una carta arqueológica.

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- Con la Iniciativa de ejecución privada para establecer el concreto sistema de ejecución deberán presentarse, en todo caso, el ó los proyectos de urbanización que se requieran de acuerdo a lo expresado en el párrafo siguiente, y la propuesta de convenio urbanístico donde se formalicen los compromisos concretos de la actividad de ejecución por parte del promotor de la actuación, en consonancia con lo expresado al respecto en la Norma 11.3, c del PTET-LPA. Este convenio urbanístico podrá adoptar la forma y cumplimentar los contenidos específicos que correspondan según el sistema de ejecución privada que se proponga con la iniciativa.
- Además, en dicho convenio urbanístico se deberán recoger las actuaciones de desafección, en su caso, y los acuerdos de cambio de titularidad o de condiciones de uso de la superficie de suelo y del vuelo del actual dominio público de la carretera LP-102 que se proyecta soterrar en túnel, fijándose

ANEXO ECONÓMICO

Valoración económica de la actuación, emitida por los servicios municipales correspondientes.



AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA

SANTA CRUZ DE TENERIFE

INFORME – VALORACIÓN

Se solicita por parte del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puntallana, se emita informe correspondiente a la valoración de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde a esta administración local por el desarrollo del sector ZOT-2 MARTÍN LUIS, y a este respecto el técnico que suscribe:

INFORMA

No existe una referencia válida que sirva de comparativa a la hora de realizar una valoración de esta parcela, pues se trata de un emplazamiento singular totalmente desvinculado de la trama urbana de Puntallana, siendo esta especificidad del suelo por la que se contempla como una actuación convencional propuesta por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (ACP-5 Martín Luis).

A estos efectos, recurrimos a realizar la valoración de los costes de ejecución de los aprovechamientos en la totalidad del sector, estimado por una lado los costes de la ejecución de los aprovechamientos lucrativos privados, a los que añadimos los costes derivados de todo el proceso de urbanización de la parcela hasta convertirse en suelo urbano y su repercusión en el metro cuadrado de suelo de parcela neta.

COSTES DERIVADOS DE LA URBANIZACIÓN DE CESIONES PÚBLICAS

Cesiones Obligatorias	Superficie (m ²)	Valor unitario	Valor Total (€)
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (1)	14.500,00	30 €/m ²	435.000,00
SISTEMA VIARIO PÚBLICO (2)	3.035,00	120 €/m ²	364.200,00



AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA

SANTA CRUZ DE TENERIFE

COSTES DERIVADOS DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA HOTELERA

Urbanización	Superficie (m ²)	Valor unitario	Valor Total (€)
VIARIO INTERIOR (3)	2.155,00	120 €/m ²	258.600,00
URBANIZACIÓN INTERIOR (4)	14.780,00	25 €/m ²	369.500,00

PRECIO DEL SUELO

Para la valoración del suelo del ámbito que nos ocupa utilizaremos el método del Valor Residual del Suelo. La idea es que la suma de todos los costes más los beneficios correspondientes de la promoción ha de ser igual al precio en venta del producto final en el mercado.

A partir de ese precio final en venta se descontarán todos los costes conocidos o evaluables (urbanización necesaria, coste material de ejecución de las obras, costes de proyectos técnicos, dirección y control de obras, gastos generales, beneficio industrial de contratistas, seguros, gastos legales), además del beneficio del promotor y gastos financieros de promoción. El resto, la diferencia entre el precio final y los costes conocidos o evaluables más beneficios de promoción, equivale al único coste no incluido entre los anteriores: el coste del suelo, valor del suelo o precio teórico del suelo.

El método de cálculo, al restar los costes de elaboración del precio final producto inmobiliario, configura el precio o valor del suelo como residuo, por lo que el procedimiento seguido se conoce como método residual y el resultado obtenido como VALOR RESIDUAL DEL SUELO.

A continuación procedemos a calcular el Valor Residual del Suelo de los terrenos situados en el sector ZOT-2 MARTIN LUIS.

- Superficie bruta del terreno incluida en el sector: 122.450 m²s
- Coeficiente de edificabilidad bruta lucrativa: 0,359443 m²c/m²s
- Superficie edificable total: 122.450m²s x 0,359443m²c/m²s = 44.026,00 m²c



**AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA**

SANTA CRUZ DE TENERIFE

- Superficie edificable susceptible de aprovechamiento lucrativo privado = 44.026,00 m²c - 10% cesión a favor de Ayuntamiento = 39.623,40 m²c
- Coste total estimado de urbanización del sector (1+2+3+4): 1.521.515,00 €

DATOS PARA LA VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO:

PRECIO BASE

El precio base se calcula partiendo del dato objetivo que se deriva del módulo establecido para el metro cuadrado construido de VP (611,79 €) tomado de los Baremos orientativos del COAC, y aplicando el coeficiente máximo (1,20) determinado para obtener el precio máximo de construcción por contrata, es decir:

$$611,79 \text{ €} \times 1,20 = 734,15 \text{ €}.$$

COEFICIENTES APLICABLES

Los coeficientes aplicables según usos y tipologías, a efectos del cálculo del valor de la edificación, que se derivan de las normas orientadoras del COAC, son los siguientes:

- Uso turístico hotelero en establecimiento con categoría de 4 estrellas en Edificación Abierta: 1,59

PRECIOS A EFECTOS DE VALORACIÓN

Aplicando al precio base de 734,15 € los anteriores coeficientes establecidos para hallar el valor de la edificación según usos y tipologías, obtendríamos los siguientes resultados:

- Uso turístico hotelero en establecimiento con categoría de 4 estrellas en Edificación Abierta: $734,15 \text{ €} \times 1,59 = 1.167,30 \text{ €}$



AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Este cálculo sobre el precio base del metro cuadrado construido se considera asimilable al precio de la unidad de aprovechamiento urbanístico del mismo uso y tipología.

Para calcular el valor en venta se estima un 5% sobre el valor del precio de construcción: $1.167,30 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,05 = 1.225,66 \text{ €/m}^2\text{c}$

Los ingresos totales por venta estimando un precio medio de valor unitario en venta de $1.225,66 \text{ €/m}^2\text{c}$ será el siguiente: $39.623,40 \text{ m}^2\text{c} \times 1.225,66 \text{ €/m}^2\text{c} = 48.564.816,44 \text{ €}$

En resumen, y de los datos anteriores:

- Coste unitario estimado de ejecución material de las obras: $611,79 \text{ €/m}^2\text{c}$
- Coste unitario estimado de ejecución por contrata de las obras: $734,15 \text{ €/m}^2\text{c}$
- Coste unitario estimado de valor en venta del aprovechamiento lucrativo privado: $1.225,66 \text{ €/m}^2\text{c}$
- Coste unitario derivado de redacción de proyectos técnicos, dirección y control de obras, licencias, actos jurídicos documentados, etc:
 $15\% \text{ s}/734,15 \text{ €/m}^2\text{c} = 110,12 \text{ €/m}^2\text{c}$
- Coste unitario de beneficio de promoción más gastos financieros:
 $20\% \text{ s}/1.225,66 \text{ €/m}^2\text{c} = 245,13 \text{ €/m}^2\text{c}$
- Coste unitario de ejecución de la urbanización sobre la edificabilidad susceptible de aprovechamiento lucrativo (90% s/total sector):
 $1.521.515,00 \text{ €} / 39.623,40 \text{ m}^2\text{c} = 38,39 \text{ €/m}^2\text{c}$
- Costes unitarios totales por metro construido de promoción y construcción del aprovechamiento lucrativo privado derivados de gastos de construcción y beneficios de promoción:
 $734,15 \text{ €/m}^2\text{c} + 110,12 \text{ €/m}^2\text{c} + 245,13 \text{ €/m}^2\text{c} + 38,39 \text{ €/m}^2\text{c} = 1.127,79 \text{ €/m}^2\text{c}$

En consecuencia el importe total de costes de construcción y promoción será:

$$39.623,40 \text{ m}^2\text{c} \times 1.127,29 \text{ €/m}^2\text{c} = 44.686.874,29 \text{ €}$$



AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA

SANTA CRUZ DE TENERIFE

El Valor residual de los terrenos (Ingresos posibles–costes incluido beneficios) será:

Valor residual del suelo= 48.590.175.42 € - 44.686.874,29 € = 3.903.301,13 €

La repercusión unitaria del valor del suelo sobre aprovechamiento lucrativo patrimonializable (90% s/aprovechamiento total sector) será la siguiente:

$3.903.301,13 \text{ €} / 39.623,40 \text{ m}^2\text{c} = 98,51 \text{ €/m}^2\text{c}$

CONCLUSIÓN

Siendo el 10% del total del aprovechamiento lucrativo de cesión correspondiente al Ayuntamiento de 4.402,60 m²c, y teniendo en cuenta la repercusión unitaria del valor del suelo sobre aprovechamiento lucrativo patrimonializable, el valor monetizado del aprovechamiento de cesión obligatoria, será de **433.700,13 euros**.

Puntallana, 11 de julio de 2012

El Arquitecto Técnico municipal,



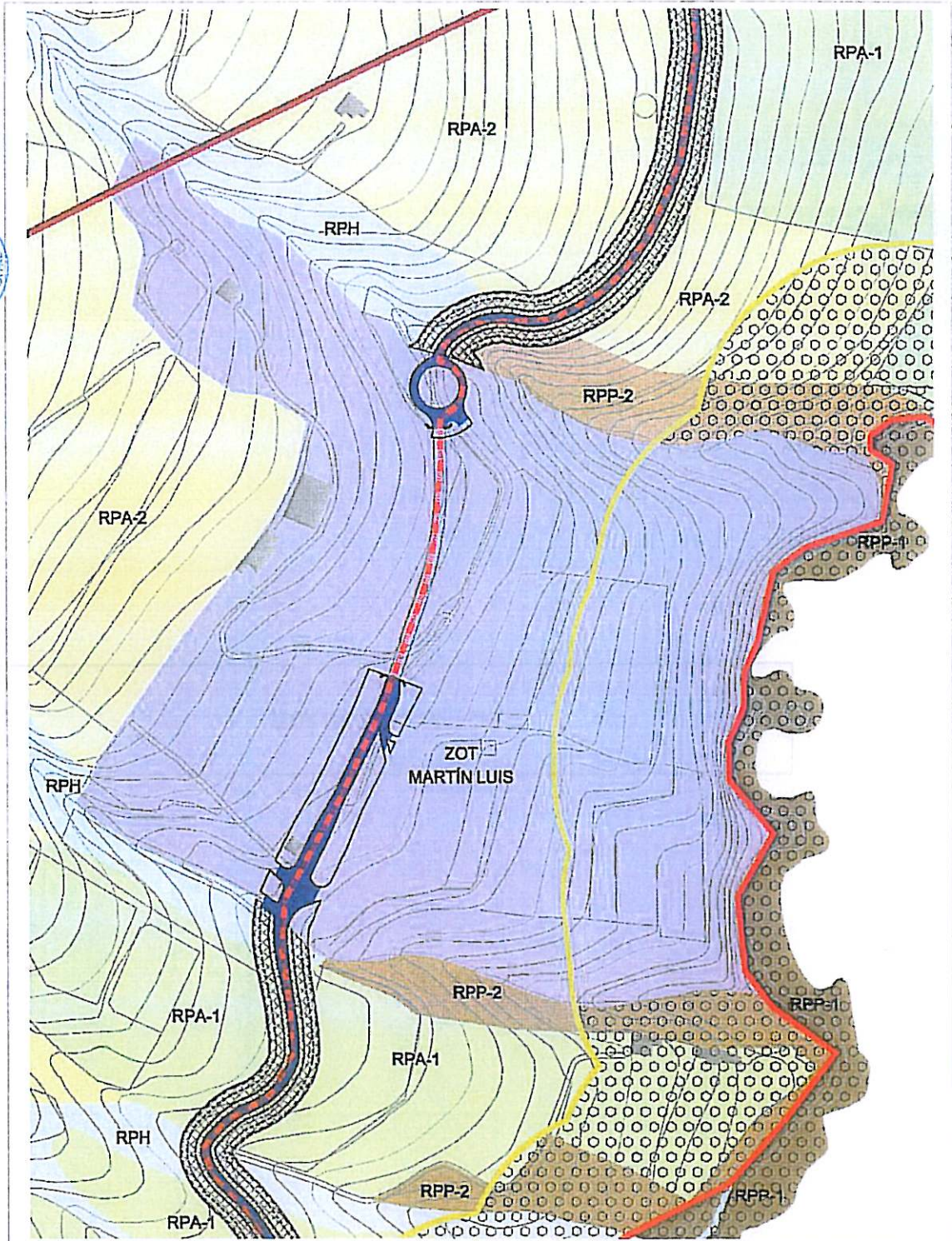
P.L.L.G.N.T.A. APROBACIÓN PROVISIONAL SEGUN
ACUERDO PLENARIO DE FECHA 19 DE ABRIL DE 2012
LA SECRETARÍA ACETAL.



ZOT - 2 - MARTÍN LUIS

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	ZOT-2
-------------	--	-------

D.L.L.G. H.C.T.A. APROBACIÓN PROVISIONAL SEGUN
 ACUERDO PLENARIO DE FECHA 19 DE ABRIL DE 2012
 LA SECRETARIA ACCTAL.

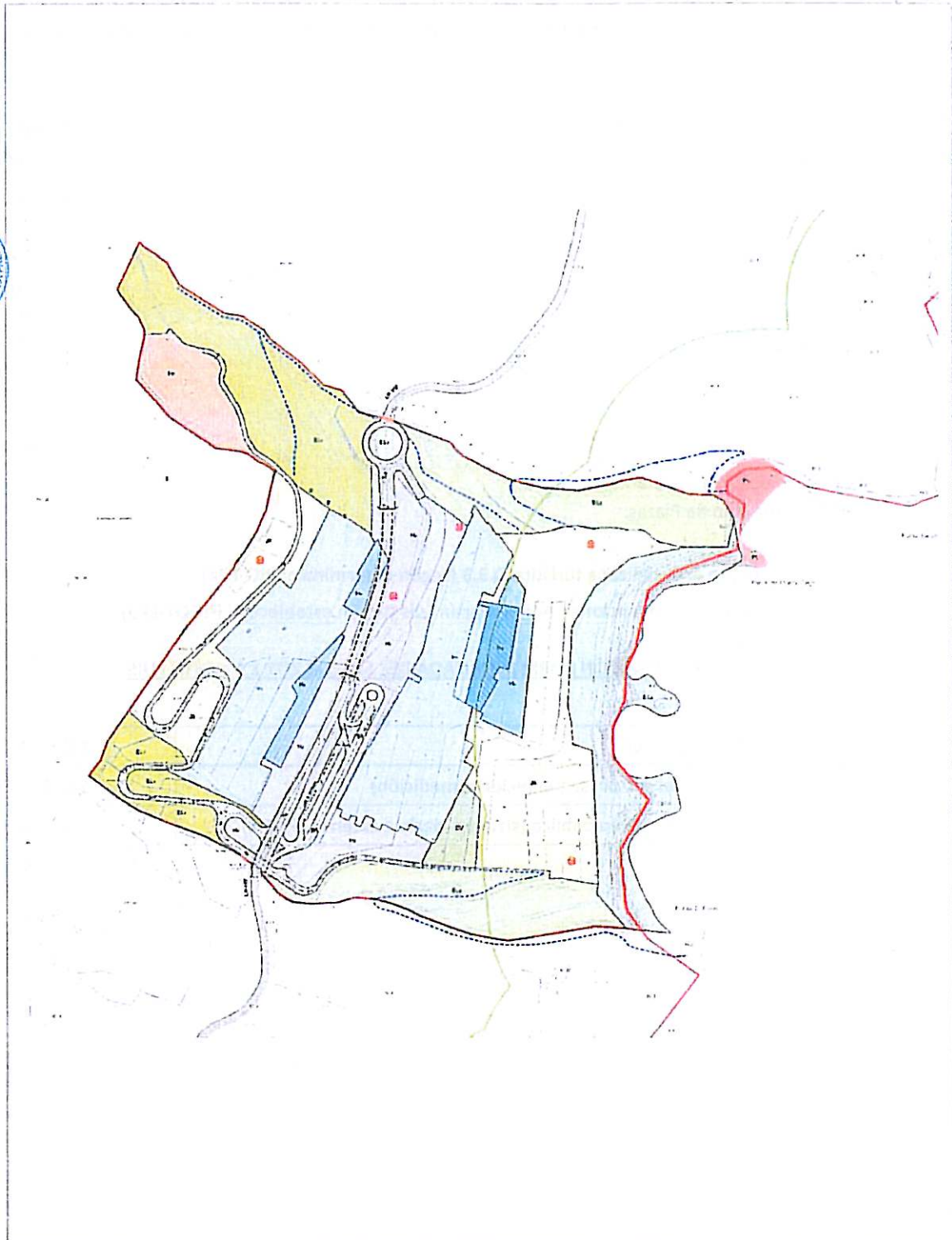



PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 4
 Síntesis de la Ordenación. Punta Llana

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	ZOT-2
-------------	--	-------

DEL DÍA 19 DE ABRIL DE 2012
ACUERDO PLENIARIO DE FECHA 19 DE ABRIL DE 2012
LA SECRETARÍA ACCTAL.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: ANEJO ZOT-2 y Nº 13.02
Zonificación con asignación de usos pormenorizados. PGO Punta llana

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico Z.O.T.
Superficie del Sector:	122.450 m ² s
Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,359543 m ² c/m ² s
Superficie Edificable Total:	44.026 m ² c
Uso Característico:	Turístico Hotel de 5 estrellas
Usos Compatibles:	Comercial, Restauración y Hostelería, Ocio-Recreativo, Equipamientos Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación
Densidad de Plazas/hectáreas:	39,20 Pl/Ha
Número máximo de Plazas:	480 Pl

P.L.L.G. Nº 10/12 R. APROBACIÓN PROVISIONAL SEGÚN ACUERDO PLENIARIO DE FECHA 19 DE ABRIL DE 2012
 LA SECRETARÍA ACCTAL.



Área económica especializada turística D.3.3 (según determina el PIO-LPa)

Actuación turística convencional: ACP-5 Martín Luis (según establece el PTEOT-LPa)

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR ZOT 2 MARTÍN LUIS

Superficie total del sector	122.450 m ²
Superficie privada del sector (según reciente medición)	120.254 m ²
Superficie actual de dominio público (sistema viario existente LP-102)	2.196 m ²

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

PARCELAS PRIVADAS		
	Superficie Parcela	Superficie Edificable
PARCELA HOTEL		
H1 Edificio Hotel	22.922 m ²	
H2 Accesos, zonas comunes y espacios libres Hotel	14.780 m ²	
H3 Zona SPA	634 m ²	
H3 Zona SPA (Área de terrazas)	949 m ²	
H4 Zona Piscinas	4.049 m ²	
TOTAL PARCELA HOTEL (H1, H2, H3 Y H4)	43.334 m²	39.824 m²
PARCELA EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS (JB y CV)		
Jardín Etnobotánico (JB)	24.083 m ²	1.504 m ²
Centro de Interpretación (CV)	1.499 m ²	2.698 m ²
TOTAL PARCELA EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS (JB y CV)	25.582 m²	4.202 m²
PARCELA INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y MANTENIMIENTO (H5)		
TOTAL PARCELA INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y MANTENIMIENTO (H5)	4.046 m²	
TOTAL PARCELAS PRIVADAS	72.962 m²	44.026 m²

Coefficiente de edificabilidad (s/superficie privada del sector)	0,359543 m ² c/m ² s
--	--

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
Espacio Libre Público EL-1	14.500 m ²
Subtotal Espacios Libres Públicos computables	14.500 m²
Espacio Libre Público EL-1 (no computable)	1.547 m ²
Espacio Libre Público EL-2 (no computable)	16.822 m ²
Espacio Libre Público EL-3 (no computable)	8.765 m ²
Área ajardinada de protección EL-4 (no computable)	468 m ²
Subtotal Espacios Libres Públicos no computables	27.602 m²
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	42.102 m²

P.L.L.G. S.A. APROBACIÓN PROVISIONAL SEGUN
 ACUERDO PLENO DE FECHA 19 DE ABRIL DE 2012
 LA SECRETARÍA ACCTAL.



MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	ZOT-2
-------------	--	-------

SISTEMA VIARIO	
Sistema General Viario LP-102 (en superficie)	2.196 m ²
Subtotal SG Viario	2.196 m²
Viario (sistema local)	3.035 m ²
Viario (de comunicación interior)	2.155 m ²
Subtotal SL Viario	5.180 m²
TOTAL VIARIO	7.386 m²

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DEL SECTOR ZOT 2 MARTÍN LUIS	
CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA HOTELERA (H1, H2, H3 Y H4)	
Uso principal característico	Turístico hotelero (Hotel en categoría de 5 estrellas)
Usos compatibles	Comercial, Hostelería/Restauración, Oficina (del propio complejo), en las categorías admitidas según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO
Tipología	Edificación Abierta de uso Turístico hotelero (según Normativa específica del Anejo y condiciones establecidas en la ficha del sector, y artículos 77 a 83 de las NOP del PGO)
Superficie total de parcela	43.334 m ²
Superficie de las zonas en las que se divide la parcela	
H1 Zonas de alojamientos y servicios HOTEL	22.922 m ²
H2 Zonas general y de accesos, apeaderos y aparcamiento	14.780 m ²
H3 Zona SPA	1.583 m ²
H4 Zona exterior de piscinas	4.049 m ²
Parámetros Urbanísticos	
Superficie edificable máxima de la parcela hotelera	39.824,00 m ² c
Coeficiente de edificabilidad neto de parcela	0,919 m ² c/m ² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	60 %
Altura máxima permitida	3 plantas / 11,50 metros
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento	230 plazas (160 plazas vinculadas al Hotel, 40 plazas al Centro de Interpretación y 30 plazas al Jardín Etnobotánico)
Densidad (m ² s de parcela neta por plaza)	90,28 m ² s/plaza alojativa

D.L. 1.0. E.L. 1.0. T.A. APROBACIÓN PROVISIONAL SEGUN
 ACUERDO PLENUM DE FECHA 19 DE ABRIL DE 2012
 LA SECRETARÍA ACCTAL.



MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN	
Uso principal característico	Equipamiento Cultural-Ocio-Recreativo
Usos compatibles	Comercial, Hostelería/Restauración, Oficina (del propio complejo), en las categorías admitidas según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO
Tipología	Edificación usos comunitarios (según Normas del Anejo)
Superficie de parcela	1.499 m ²
Superficie edificable máxima de la parcela	2.698 m ² c
Coefficiente de edificabilidad neto de parcela	1,80 m ² c/m ² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	60 %
Altura máxima permitida	3 plantas
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento (1,5 plazas/100 m ² c)	40 plazas (a ubicar en aparcamiento H2)

CONDICIONES DE LA PARCELA DEL JARDÍN ETNOBOTÁNICO	
Uso principal característico	Equipamiento Ocio-Recreativo
Usos compatibles	Comercial, Hostelería/Restauración, Oficina (del propio complejo), en las categorías admitidas según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO
Tipología	Edificación usos comunitarios (según Normas del Anejo)
Superficie de parcela	24.083 m ²
Superficie edificable máxima de la parcela	1.504 m ² c
Coefficiente de edificabilidad neto de parcela	0,062 m ² c/m ² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	6,24 %
Altura máxima permitida	1 planta
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento (2 plazas/100 m ² c)	30 plazas (a ubicar en aparcamiento H2)

P.L.L.G. PUNTA LLANA, APROBACIÓN PROVISIONAL SEGÚN
 ACUERDO PLENARIO DE FECHA 19 DE ABRIL DE 2012
 LA SECRETARÍA LOCAL



MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
(aplicando coeficientes de ponderación de cada uso y tipología)

Parcela	Usos	Superficie Edificable (m ² c)	Coficiente	Suma	TOTAL
Parcela hotelera		39.824	1,78		70.886,72 Udas.
Parcela Equipamiento	Jardín Etnobotánico	24.083	0,80	19.266,40 Udas.	20.465,60 Udas.
	Centro de Interpretación	1.499	0,80	1.199,20 Udas.	
TOTAL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO LUCRATIVO DEL SECTOR					91.352,32 Udas

PL. LICENCIATA. APROBACIÓN PROVISIONAL SEGUN ACUERDO PLURIPARTITO DE FECHA 19 DE ABRIL DE 2012. LA SECRETARÍA ACSTAL.



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES EN LA PARCELA DE USO DE HOTEL

	Según PTET-LPA	Según PGO
Número máximo de plazas alojativas	480 plazas	480 plazas
Superficie de parcela por plaza	≥ 60 m ² s/plaza	78,55 m ² /plaza (1)
Superficie mínima construida por plaza	≥ 35 m ² c/plaza	82,97 m ² /plaza

(1) A estos efectos se computa únicamente la zona de parcela hotelera ocupable por la edificación, por lo que resulta lo siguiente ((H1+H2)/480): 37.702 m² / 480 plazas= 78,55 m²/plaza

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR MÍNIMO DE RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

	Según Tr-Lotenc + PTEOT-Lpa	Según Ordenación PGO
Espacios libres públicos (ELP)	≥ 13.208 ó 12.245 (30 m ² s/100 m ² c) o (10% s/Sup. Sector)	14.500 m ² s (Cumple: 32,94 m ² s/100 m ² c)
Equipamientos	≥ 8.805 (20 m ² s/100 m ² c)	25.582 m ² s (Cumple: 58,10 m ² s/100 m ² c)
Total ELP + E y D	≥ 22.013 (50 m² s/100 m² c)	40.082 m²s (Cumple: 91,04 m ² s/100 m ² c)

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	<p>Serán de aplicación los plazos establecidos en los apartados 4,c) y 5,c) de la Norma 11 del PTET-LPA.</p> <p>En consecuencia, el plazo máximo para iniciar la actuación presentando a trámite la Iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del concreto sistema de ejecución, con el correspondiente Proyecto de urbanización y, en su caso, Proyecto de ejecución de la adecuación del sistema general viario, será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de la Revisión parcial del PGO que recoge la sectorización y la ordenación pormenorizada del sector.</p> <p>El plazo máximo para la terminación total de las obras de urbanización y edificación será de cuatro años, contados también a partir de la aprobación definitiva de la Revisión parcial del PGO que recoge la sectorización y la ordenación pormenorizada del sector, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 4, c de la Norma 11 del PTET-LPA.</p>

P.L.L.G.H.T.A.: APROBACIÓN PROVISIONAL SEGUN
 ACUERDO PLENIARIO DE FECHA 19 DE ABRIL DE 2012
 LA SECRETARIA ACCTAL.





AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA

SANTA CRUZ DE TENERIFE

VALORACIÓN DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DEL SECTOR ZOT-2 MARTÍN LUIS QUE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA.

Se solicita por parte de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Puntallana se emita informe correspondiente a la valoración de las cesiones de suelo público que corresponde a esta administración local por el desarrollo del sector denominado ZOT 2 "MARTÍN LUIS", y en este sentido el técnico que suscribe,

INFORMA

Se incluye en la Aprobación Provisional de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación de Puntallana el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico denominado ZOT-2 MARTÍN LUIS con una superficie total de 122.450 metros cuadrados y que en función de la ordenación pormenorizada de este sector que figura en documento denominado Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión que se adjunta con el presente informe, se observan las diversas afecciones de cesiones de suelo público que se concretan en dos tipologías concretas:

ESPACIO LIBRE PÚBLICO (EL) : 14.500,00 m².

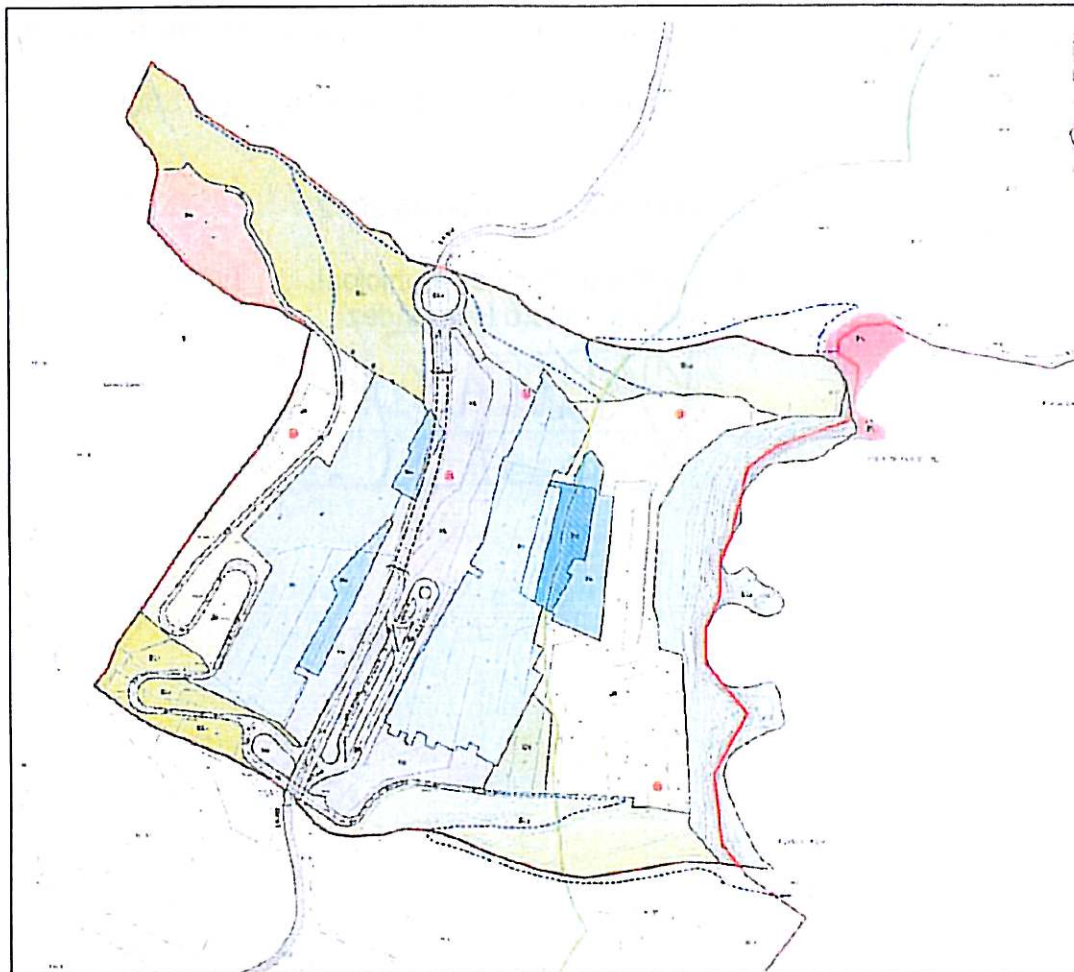
SISTEMA VIARIO (Sistema viario local y de comunicación interior): 5.180,00 m².

En el plano siguiente se observa la ubicación tanto del Espacio Libre Público como del Sistema Viario.



AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA

SANTA CRUZ DE TENERIFE



Los suelos objeto de esta cesión en el caso de los **Espacios Libres Públicos** se ubican en la zona norte y sur de la parcela y para este caso, el técnico que suscribe informa que la valoración de este suelo en las condiciones de cesión (urbanizado) es de 30 €/m², lo que arroja un total de 435.000,00 €.

Respecto al **Sistema Viario** se corresponde con la vía que se considera como viario local y como viario interior considerándolos ambos, a efectos de valoración, como similares y, que a los efectos de cesión urbanizada, tiene un valor de 120 €/m², lo que arroja un total de 621.600,00 €

Por todo lo anterior, el técnico que suscribe considera que el valor de las cesiones correspondientes al suelo urbanizado del Sector ZOT-2 MARTÍN LUIS, correspondiente a la administración local asciende a la cantidad de:



AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA

SANTA CRUZ DE TENERIFE

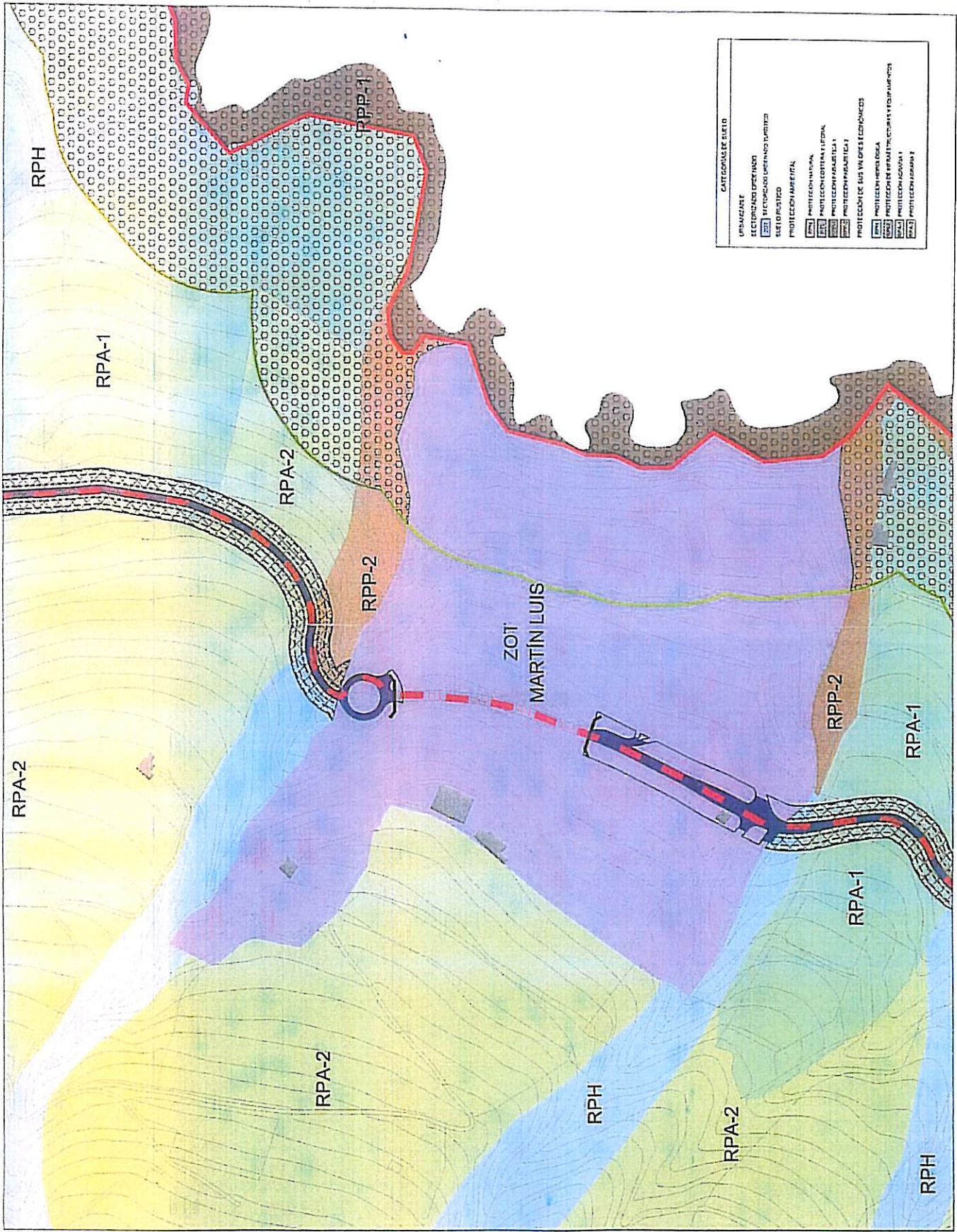
ESPACIO LIBRE PÚBLICO: Cuatrocientos treinta y cinco mil euros (435.000,00 €.)

SISTEMA VIARIO: Seiscientos veintiún mil seiscientos euros (621.600,00 €).

Puntallana, 10 de julio de 2012

El Arquitecto Técnico municipal,
Roberto Piñero Hernández

PLANOS ADJUNTOS





DOCUMENTO Nº 1. ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE LA ENTIDAD MERCANTIL AGRONOS S.A. Y EL AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO "ZOT 2 MARTÍN LUIS" (ACP-5)

ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE LA ENTIDAD MERCANTIL AGRONAOS S.A. Y EL AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO "ZOT 2 MARTÍN LUIS" (ACP-5)

En Puntallana, a 30 de marzo de 2015

REUNIDOS

De una parte, **DON JOSÉ ADRIÁN HERNÁNDEZ MONTOYA**, mayor de edad, provisto de DNI número 42.168.865-K, como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puntallana, en la Isla de La Palma;

Y de otra, **DON MIGUEL CONCEPCIÓN CÁCERES**, mayor de edad, titular del DNI número 42.152.194-W, con domicilio en Avenida Punta de Anaga nº 36, Cuevas Blancas, Santa Cruz de Tenerife (38111), actuando en nombre y representación de la entidad mercantil AGRONAOS S.L., con CIF número B-38419628, y domiciliada en Avenida Punta de Anaga nº 36, Cuevas Blancas, Santa Cruz de Tenerife (38111);

INTERVIENEN

DON JOSÉ ADRIÁN HERNÁNDEZ MONTOYA, en representación del Ayuntamiento de Puntallana, cuya representación ostenta conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y especialmente facultado para este acto por acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de marzo de 2015.

Y **DON MIGUEL CONCEPCIÓN CÁCERES**, en nombre y representación de la citada entidad mercantil AGRONAOS S.L., constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública otorgada ante Notario Don José Manuel García Leis, en fecha 24 de mayo de 1996, al número 1278 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al Tomo 1353, Folio 96, Hoja Tf-12923 de la Sección General, en su condición de Administrador Único, según nombramiento que consta en la citada escritura de constitución; y todo ello, de acuerdo a las facultades que se establecen para dicho cargo en los estatutos, documentos que se aportan en el Anexo documental I del presente convenio.

Los intervinientes, según actúa, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para la formalización del presente convenio urbanístico, a cuyo efecto libre y voluntariamente

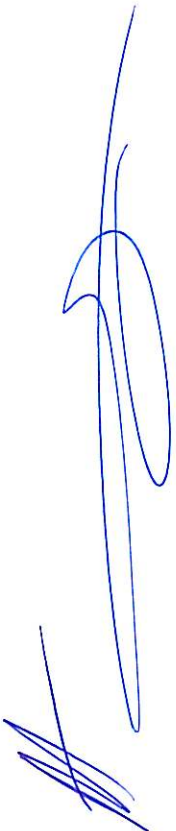
EXPONEN

Con motivo de las correcciones realizadas al Documento de Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Puntallana, derivadas de la subsanación de los informes emitidos por la Sección de Planeamiento del Cabildo Insular de La Palma y por los Servicios Técnicos de La Dirección General de Ordenación del Territorio, según Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesión celebrada el 27 de octubre de 2014, y concretamente en lo que afecta al ámbito delimitado como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado ZOT 2 Martín Luis (ACP-5), se hace necesario presentar la siguiente Adenda al convenio

suscrito entre la entidad mercantil AGRONAOS S.A. y el Ayuntamiento de Puntallana, con fecha 3 de agosto de 2012, para el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado "ZOT 2 Martín Luis" (ACP-5).

La Adenda incluye la actualización de los siguientes apartados incluidos en el convenio suscrito:

- **"Anexo de Ordenación. Resumen de la ordenación pormenorizada del sector"**
- **"Anexo Económico. Valoración económica de la actuación, emitida por los servicios municipales correspondientes"**
- **"Planos Adjuntos"**

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, located on the left side of the page.

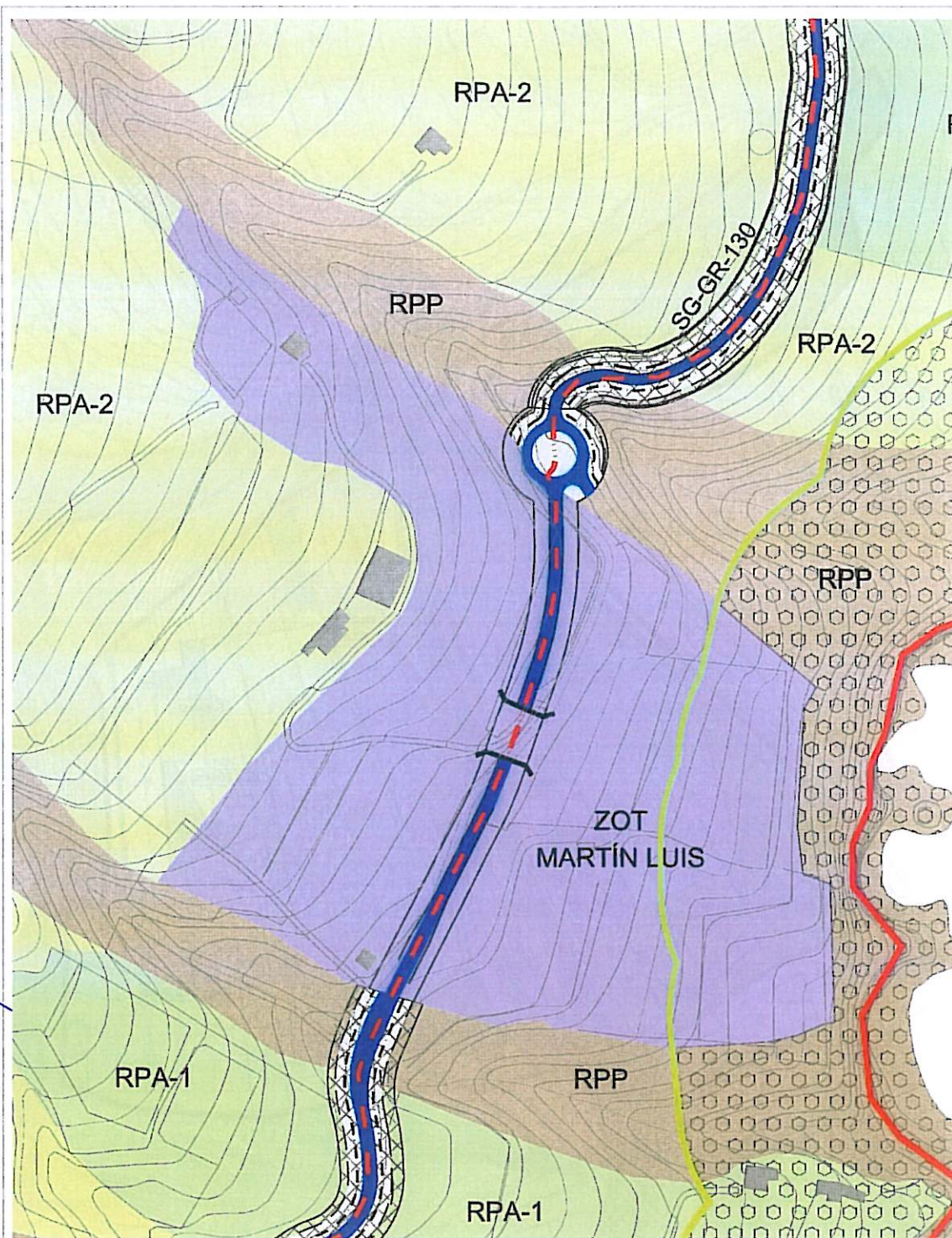
A handwritten signature in blue ink is located on the left margin of the page. The signature is vertical and consists of several loops and a long, sweeping line that extends downwards.

ANEXO DE ORDENACIÓN

Resumen de la Ordenación Pormenorizada del sector



MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	



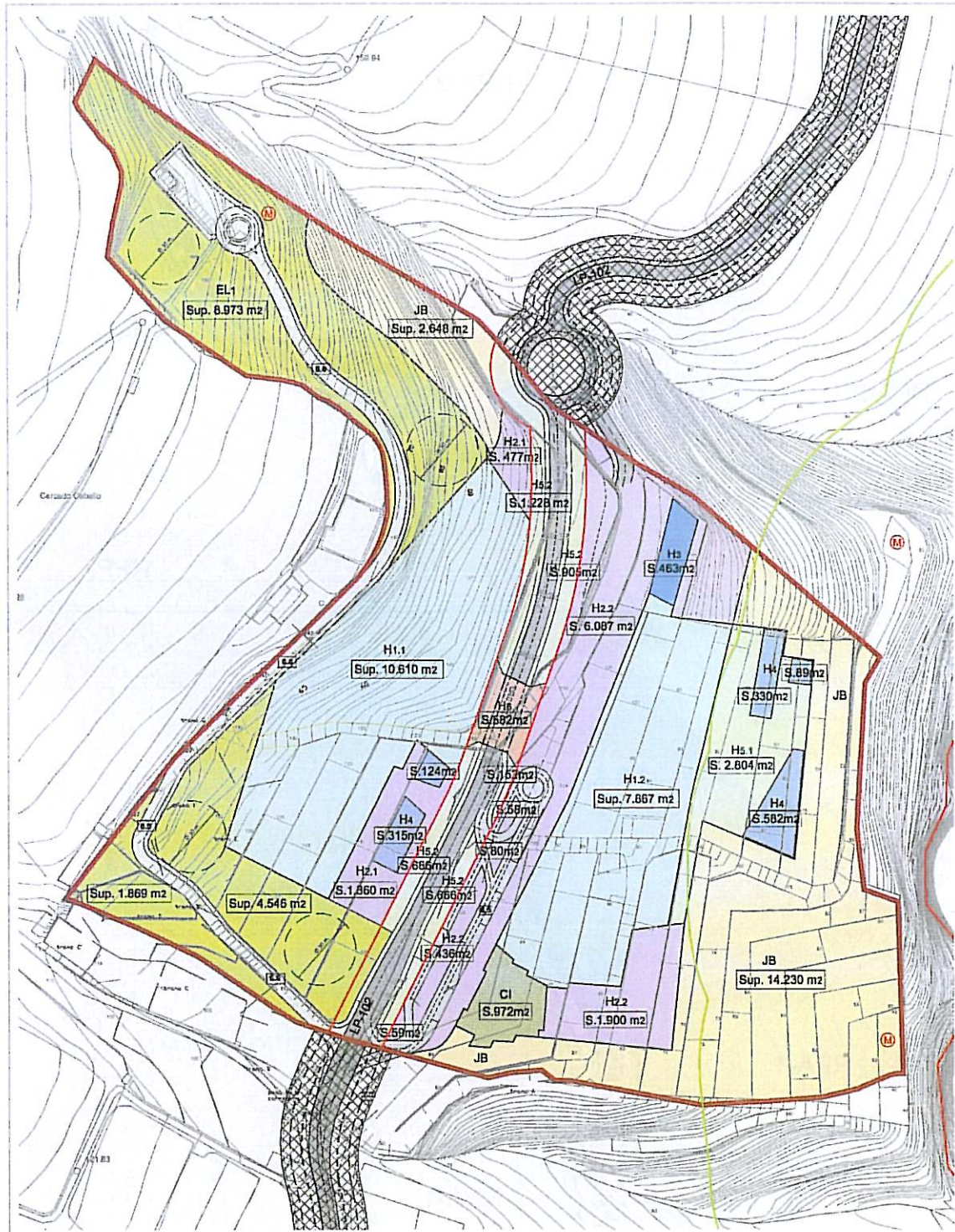
Handwritten blue scribbles and lines on the left side of the page, possibly indicating a specific area or feature on the map.

PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 01

Síntesis de la Ordenación. Puntallana

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	ZOT-2
-------------	--	-------



PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 02

Zonificación con asignación de usos pormenorizados. PGO Puntallana

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico Z.O.T.
Superficie del Sector:	78.867 m ² s
Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,768082 m ² c/m ² s
Superficie Edificable Total:	60.576,34 m ² c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector:	0,936 uda/m ² s
Aprovechamiento Urbanístico Global del sector:	73.818 uda
Coefficiente de Homogenización	60.576,34 m ² c
Uso Principal:	Turístico Hotel de 4 estrellas
Usos Compatibles:	Comercial, Restauración y Hostelería, Ocio-Recreativo, Equipamientos Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación
Densidad de Plazas/hectáreas:	60,86 PI/Ha
Número máximo de Plazas:	480 PI

Área económica especializada turística D.3.3 (según determina el PIO-LPa)

Actuación turística convencional: ACP-5 Martín Luis (según establece el PTEOT-LPa)

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR ZOT 2 MARTÍN LUIS

Superficie total del sector	78.867 m ²
Superficie privada del sector (según reciente medición)	76.663 m ²
Superficie actual de dominio público (sistema viario existente LP-102)	2.204 m ²

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

PARCELAS PRIVADAS		
	Superficie Parcela	Superficie Edificable
PARCELA HOTEL		
H1.1 Edificio Hotel Zona Oeste	10.610 m ²	16.000 m ²
H1.2 Edificio Hotel Zona Este	7.867 m ²	13.000 m ²
H2.1 Accesos y zonas comunes Hotel Zona Oeste	1.837 m ²	10.211 m ²
H2.2 Accesos y zonas comunes Hotel Este	8.620 m ²	
H3 Zona SPA	463 m ²	613 m ²
H4 Zona Piscinas	1.440 m ²	
H5.1 Espacios libres privados (área de terrazas del Hotel)	2.804 m ²	
H5.2 Espacios libres privados (zona verde)	3.637 m ²	
H6 Acceso conexión Zona Este-Oeste	728 m ²	
H7 Infraestructuras, Servicios Generales y Mantenimiento (bajo rasante, en la zona H1.2)	2.389 m ² (*)	478 m ²
TOTAL PARCELA HOTEL (H1.1, H1.2 H2.1, H2.2, H3, H4, H5.1, H5.2, H6 y H7)	38.006 m²	40.302 m²
PARCELA EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS (JB y CI)		
Jardín Etnobotánico (JB)	16.878 m ²	850 m ²
Centro de Interpretación (CI)	972 m ²	1.750 m ²
TOTAL PARCELA EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS (JB y CI)	17.850 m²	2.600 m²
TOTAL PARCELAS RESULTANTES PRIVADAS	55.856 m²	42.902 m²

(*) No computa en el cálculo de superficies

Coefficiente de edificabilidad (s/superficie parcelas resultantes privadas del sector)	0,768082 m ² c/m ² s
--	--

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
Espacio Libre Público EL-1	15.183 m ²
Subtotal Espacios Libres Públicos computables	15.183 m²
Área ajardinada de protección EL-1 (no computable)	205 m ²
Subtotal Espacios Libres Públicos no computables	205 m²
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	15.388 m²

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

SISTEMA VIARIO	
Sistema General Viario LP-102 (en superficie)	2.204 m ²
Subtotal SG Viario	2.204 m²
Viario (sistema local)	3.005 m ²
Viario (de comunicación interior)	2.414 m ²
Subtotal SL Viario	5.419 m²
TOTAL VIARIO	7.623 m²

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DEL SECTOR ZOT 2 MARTÍN LUIS	
CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA HOTELERA (H1.1, H1.2 H2.1, H2.2, H3, H4, H5.1, H5.2, H6 y H7)	
Uso principal	Turístico en la modalidad de establecimiento hotelero (Hotel en categoría de 4 estrellas)
Usos compatibles complementarios	Comercial, Hostelería/Restauración, Oficina (del propio complejo), en las categorías admitidas según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO
Tipología	Edificación Abierta de uso Turístico en la modalidad de establecimiento hotelero (según Normativa específica del Anejo y condiciones establecidas en la ficha del sector, y en el Título IV, Capítulo I y Capítulo II de las NOP del PGO).
Superficie total de parcela	38.006 m ²
Superficie de las zonas en las que se divide la parcela	
H1.1 Edificio Hotel Zona Oeste	10.610 m ²
H1.2 Edificio Hotel Zona Este	7.867 m ²
H2.1 Accesos y zonas comunes Hotel Zona Oeste	1.837 m ²
H2.2 Accesos y zonas comunes Hotel Este	8.620 m ²
H3 Zona SPA	463 m ²
H4 Zona Piscinas	1.440 m ²
H5.1 Espacios libres privados (área de terrazas del Hotel)	2.804 m ²
H5.2 Espacios libres privados (zona verde)	3.637 m ²
H6 Acceso conexión Zona Este-Oeste	728 m ²
H7 Infraestructuras, Servicios Generales y Mantenimiento (bajo rasante, en la zona H1.2)	2.389 m ² (*)

(*) No computa en el cálculo de superficies

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

Parámetros Urbanísticos	
Superficie edificable máxima de la parcela hotelera	40.302 m ² c
Coefficiente de edificabilidad neto de parcela	1,060 m ² c/m ² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	60 %
Altura máxima permitida	Cinco plantas aparentes, retranqueadas en distintos planos de fachada sin que supere cada plano de fachada tres plantas (11,50m) de altura en cualquier punto del terreno donde se ubique la edificación.
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento	258 plazas (188 plazas vinculadas al Hotel, 40 plazas al Centro de Interpretación y 30 plazas al Jardín Etnobotánico)
Densidad (m ² s de parcela neta por plaza)	79,18 m ² s/plaza alojativa

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN

Uso principal	Equipamiento Cultural-Ocio-Recreativo	
Usos compatibles complementarios	Comercial, Hostelería/Restauración, Oficina (del propio complejo), en las categorías admitidas según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO	
Tipología	Edificación usos comunitarios (según Normas del Anejo)	
Superficie de parcela	972 m ²	
Superficie edificable máxima de la parcela	1.750 m ² c	
Coeficiente de edificabilidad neto de parcela	1,80 m ² c/m ² s	
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	60 %	
Altura máxima permitida	3 plantas	
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo	
Dotación de aparcamiento (2,3 plazas/100 m ² c)	40 plazas (a ubicar en aparcamiento H2)	

CONDICIONES DE LA PARCELA DEL JARDÍN ETNOBOTÁNICO

Uso principal	Equipamiento Ocio-Recreativo	
Usos compatibles	Comercial, Hostelería/Restauración, Oficina (del propio complejo), en las categorías admitidas según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO	
Tipología	Edificación usos comunitarios (según Normas del Anejo)	
Superficie de parcela	16.878 m ²	
Superficie edificable máxima de la parcela	850 m ² c	
Coeficiente de edificabilidad neto de parcela	0,050 m ² c/m ² s	
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	5,00 %	
Altura máxima permitida	1 planta	
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo	
Dotación de aparcamiento (3,5 plazas/100 m ² c)	30 plazas (a ubicar en aparcamiento H2)	

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (aplicando coeficientes de ponderación de cada uso y tipología)					
Parcela	Usos	Superficie Edificable (m ² c)	Coficiente (Cut)	Suma	TOTAL
Parcela hotelera		40.302	1,78		71.737,56 Udas.
Parcela Equipamiento	Jardín Etnobotánico	850	0,80	680,00 Udas.	2.080 Udas.
	Centro de Interpretación	1.750	0,80	1.400 Udas.	
TOTAL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO LUCRATIVO DEL SECTOR					73.817,56 Udas.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR					0,936 uda/m²s

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES EN LA PARCELA DE USO DE HOTEL

	Según PTET-LPA	Según PGO
Número máximo de plazas alojativas	480 plazas	480 plazas
Superficie de parcela por plaza	≥ 60 m ² s/plaza	60,28 m ² /plaza (1)
Superficie mínima construida por plaza	≥ 35 m ² c/plaza	83,96 m ² /plaza

(1) *A estos efectos se computa únicamente la zona de parcela hotelera ocupable por la edificación, por lo que resulta lo siguiente ((H1.1+H1.2+H2.1+H2.2)/480): 28.934 m² / 480 plazas= 60,28 m²/plaza*

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR MÍNIMO DE RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

	Según Tr-Lotenc + PTEOT-Lpa	Según Ordenación PGO
Espacios libres públicos (ELP)	≥ 12.870 ó 7.887 (30 m ² s/100 m ² c) o (10% s/Sup. Sector)	15.183 m ² s (Cumple: 35,39 m ² s/100 m ² c)
Equipamientos	≥ 8.580 (20 m ² s/100 m ² c)	17.850 m ² s (Cumple: 41,61 m ² s/100 m ² c)
Total ELP + E y D	≥ 21.451 (50 m²s/100 m² c)	33.033 m²s (Cumple: 77,00 m ² s/100 m ² c)

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	<p>Serán de aplicación los plazos establecidos en los apartados 4,c) y 5,c) de la Norma 11 del PTET-LPA.</p> <p>En consecuencia, el plazo máximo para iniciar la actuación presentando a trámite la Iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del concreto sistema de ejecución, con el correspondiente Proyecto de urbanización y, en su caso, Proyecto de ejecución de la adecuación del sistema general viario, será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del PGO que recoge la sectorización y la ordenación pormenorizada del sector.</p> <p>El plazo máximo para la terminación total de las obras de urbanización y edificación será de cuatro años, contados también a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del PGO que recoge la sectorización y la ordenación pormenorizada del sector, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 4, c de la Norma 11 del PTET-LPA.</p>

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

OBSERVACIONES y ANTECEDENTES

- El sector de suelo urbanizable ZOT-2 Martín Luis (ACP-5), se recoge en el presente documento de tramitación de la Revisión del PGO como resultado de la adaptación plena de éste al Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma (PTET Lpa), y como consecuencia de la aprobación definitiva de la actuación ACP-5 y de la ordenación de ésta contenida en dicho instrumento de ordenación territorial, según Decreto 120/2010, de 2 de septiembre, por el que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos ACP-2, ACP-5, ACP-9 y ACP-13 del PTET LPA, y el anexo en el que recogen las fichas correspondiente a dichas actuaciones.
- En el apartado 2, b) de la Norma 05 y en la Norma 22.1 del PTET-LPA, se determina como una de las actuaciones convencionales propuestas la identificada como ACP-5 Martín Luis, estableciéndose en la primera de dichas normas -con respecto al grupo de actuaciones entre las que se encuentra la citada- que las previsiones de la ordenación propuestas podrán desarrollarse con el cumplimiento de las especificaciones del propio PTET-LPA, "teniendo un carácter provisional hasta tanto se materialice de forma efectiva la propuesta, con la clasificación, categorización y sectorización", añadiendo a continuación que "estas actuaciones tendrán el ámbito que concrete el planeamiento urbanístico".
- En la ficha correspondiente del anexo del Decreto 120/2010, de 2 de septiembre, por el que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos ACP-2, ACP-5, ACP-9 y ACP-13 del PTET-LPA, se establecen las condiciones particulares de ordenación de la actuación ACP-5 Martín Luis, regulándose además el desarrollo de tales actuaciones en la Norma 11 del citado PTET-LPA.
- Por acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2010 (BOC núm. 14, de 21 de enero de 2011), se aprobó el criterio interpretativo relativo a la posibilidad de sectorizar desde un plan general de ordenación suelos urbanizables sectorizados con destino turístico, sin que sea necesario clasificarlos como suelos no sectorizados para su posterior conversión de conformidad con el mecanismo establecido en el artículo 69 del TRLOTENC. Según recoge el citado acuerdo, son requisitos indispensables para ello, 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 dicho suelo, lo que ya ocurre con respecto al municipio de Puntallana y a la actuación a desarrollar en el sector ZOT-2 Martín Luis.

En consecuencia, la revisión del PGO, como documento de adaptación plena del planeamiento general del municipio al PTET-LPA, recoge el sector ZOT-2 Martín Luis (ACP-5) con la siguiente clase y categoría de suelo: **Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico**.

A los efectos de coordinar las determinaciones de ordenación urbanística con la ordenación territorial contenida en el PTET-LPA se establece expresamente la relación existente entre la actuación propuesta en dicho instrumento como ACP-5 Martín Luis, y la clasificación, categorización, delimitación y ordenación pormenorizada del sector ZOT-2 Martín Luis por parte de esta Revisión del PGO.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

- El uso global será el Turístico en Modalidad Hotelera, de Hotel con especialidad y con categoría mínima de cuatro estrellas, pudiéndose autorizarse en tales condiciones un único establecimiento hotelero siempre que la actividad alojativa esté vinculada a los equipamientos complementarios de Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación, cuya ejecución y puesta en funcionamiento condicionará la actividad alojativa.
- El número de plazas alojativas máximo será de 480 plazas, cumpliéndose el estándar de 60 m² de superficie de parcela neta por plaza alojativa establecido en el PTET-LPA.
- El sector delimitado como ZOT-2 Martín Luis (ACP-5), presenta una superficie de 78.867 m², debiendo desarrollarse en él un complejo turístico conformado por un único Hotel de cinco estrellas, con un máximo de 480 plazas, y los citados equipamientos complementarios de Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación (o de visitantes).
- La ordenación pormenorizada se establece de forma que no se afecta a la unidad territorial UTH Z413001, de alta naturalidad, de acuerdo a lo establecido en las condiciones particulares recogidas en la ficha de la ACP-5 Martín Luis del PTET-LPA, para lo cual se califica como espacio libre público de protección del cantil costero, planteándose la rehabilitación y restauración de la vegetación natural del mismo.
- Se cumplirá con las reservas y estándares mínimos previstos en el Artículo 36 del TR LOTC y ENC. A estos efectos la reserva mínima de suelo de 0,30 m² suelo/ m² edificado para espacios libres públicos, se materializará según se establece por la ordenación pormenorizada del sector, sin que en ningún caso pueda ser sustituida o compensada por otras superficies, la cual se destinará íntegramente a espacios libres públicos, computables si pueden cumplir los fines de ocio y esparcimiento.
- El equipamiento estructurante previsto en el ZOT-Martín Luis (ACP-5), consiste en un Jardín Etnobotánico y un Centro de Interpretación, que se ejecutará integrado con la actuación hoteletra, computará como reserva de equipamiento en un máximo de 0,20 m² suelo/m² edificado, con independencia de lo establecido en el párrafo anterior para los espacios libres públicos.
- La actuación alojativa, queda vinculada a la ejecución de un Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación, cuya efectiva ejecución justificará la realización de la instalación hotelera. El conjunto funcionará en régimen de unidad de explotación turística en modalidad hotelera.
- La instalación hotelera y el equipamiento etnobotánico, quedarán vinculados entre sí, con la constancia registral que acredite la naturaleza de complejo turístico, integrado por el citado Jardín Botánico.
- El uso global turístico abarca el conjunto de actividades destinadas a dar servicio al turista. Comprende el uso turístico alojativo y otros usos complementarios, en particular los comerciales de diversa índole y de restauración y hostelería que se integren en la instalación hotelera y en el Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación.
- Las instalaciones no podrán entrar en funcionamiento sin el debido acondicionamiento de la infraestructura viaria. A estos efectos, la actuación podrá resolver en situación de túnel el viario insular (LP-102) que atraviesa el área de actuación (en una longitud aproximada de unos 30 m.), debiendo quedar resueltos los enlaces y conexiones conforme exija el departamento competente del Cabildo Insular de La Palma. El uso del vuelo correspondiente al dominio público de la carretera LP-102, se fijará jurídicamente mediante convenio, según lo que se determina al respecto en las condiciones de gestión y ejecución contenidas en esta misma ficha.

- En todo caso, el Sistema General viario, en su nuevo diseño y tratamiento, deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo V del Título III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO, con las determinaciones recogidas en las Normas del Plan Insular con respecto a este tipo de infraestructuras y a lo contenido en la legislación aplicable en materia de Carreteras que resulte de aplicación.
- Se cumplimentarán en todo caso las condiciones y determinaciones de ordenación contenidas en el Anejo de ordenación pormenorizada del sector ZOT-2 Martín Luis, que forma parte de la documentación de la revisión del PGO.

CONDICIONES AMBIENTALES

- La adecuación ambiental requiere que el ajardinamiento y tratamiento de borde se realice en gran medida a base de la vegetación tabaibal-cardonal propia del litoral al que da frente la actuación hotelera, así como la potenciación del bosque termófilo también presente en la zona. Se aprovechará en la medida de lo posible el sistema de bancales del espacio agrario existente. Se integrarán zonas verdes a base huertos de platanera en cultivo ecológico.
- Los vallados se realizarán con setos, madera o elementos metálicos transparentes, nunca con elementos prefabricados de bloques de hormigón aligerado, cerámicos o tratamiento similar.
- Se evitarán impactos sobre los valores ambientales del entorno. Las edificaciones dispondrán de un diseño integrador en la morfología del lugar, adaptándose al sistema de bancales que caen hacia el mar y se utilizarán mayormente cubiertas ajardinadas, de acuerdo a las condiciones establecidas al respecto en la Normativa urbanística específica del Anejo de ordenación pormenorizada del ZOT-2 Martín Luis.
- Se cumplimentarán en todo caso las condiciones estéticas recogidas en la Normativa urbanística específica del Anejo de ordenación pormenorizada del ZOT-2 Martín Luis, así como las medidas de protección del medio ambiente contenidas en las Normas de ordenación estructural de la Revisión del PGO y las disposiciones aplicables de las Ordenanzas municipales ambientales.
- Los proyectos de ejecución del establecimiento hotelero y de los equipamientos, así como la propia actividad a desarrollar en ellos, deberá cumplir con los objetivos de eficiencia energética expresados en el apartado 6, b) de la Norma 19 del PTET-LPA.
- El proyecto y la ejecución de la adecuación del sistema general viario LP-102 y de los nuevos enlaces y conexiones previstas, deberá atender las recomendaciones contenidas en el apartado 4, b) de la Norma 19 del PTET-LPA, y lo establecido en el artículo 81 de las Normas del PIO-LPA respecto a la integración paisajística de las infraestructuras lineales, por lo que se determina como prioritaria la minimización de la afección ambiental y la integración paisajística de las obras a proyectar y ejecutar.
- En cuanto a la inserción paisajística del suelo urbanizable, se determinan las siguientes condiciones específicas para el tratamiento de la actuación respecto al suelo rústico que la limita:
 - a) En los linderos de la parcela hotelera colindante con suelo rústico, el proyecto de ejecución del hotel deberá definir una franja con un especial tratamiento en su relación con el suelo rústico colindante, incorporando soluciones adecuadas a la orografía del terreno y a las visuales que se producen en este lugar.
 - b) En el límite con el suelo rústico, el cerramiento de la parcela hotelera presentará en lo posible, y sin perjuicio de garantizar la debida seguridad, unas condiciones similares a los admitidos en suelo rústico. Los muros de cerramiento serán de piedra o con acabados tradicionales de la zona y se definirá su altura máxima en función de las condiciones

topográficas del entorno, de acuerdo a lo establecido en las Normativa del Anejo de ordenación pormenorizada y en los apartados correspondientes de esta ficha.

c) No se proyectará ningún acceso directo a la parcela hotelera en su límite con el suelo rústico.

➤ Para la adecuada inserción paisajística de los nuevos elementos del sistema general viario LP 102, en cumplimiento de lo expresado en el artículo 81 de las Normas del PIO-LPA, se determinan las siguientes condiciones específicas para el nuevo tratamiento de la citada vía:

a) El Proyecto de urbanización para la modificación y adaptación de la carretera LP 102 deberá incluir un Estudio de inserción paisajística, especificando las medidas tomadas para la integración de la infraestructura en el paisaje y justificando las medidas tomadas para evitar efectos barrera y establecer elementos de conexión paisajística, incluidas las precauciones a adoptar durante las obras, así como la garantía de reposición del paisaje afectado en el transcurso de la misma.

b) El proyecto de modificación, sustitución y soterramiento parcial de la infraestructura viaria LP 102 incorporará en su presupuesto la restitución paisajística en los espacios y tramos que lo requieran, incluyendo el costo de la supresión del tramo sustituido.

c) El citado proyecto para la modificación y adaptación de la carretera LP 102 deberá incorporar las medidas de protección paisajística del suelo directamente afectado el dominio público y por las correspondientes franjas de la servidumbre de protección, garantizando a su vez el debido tratamiento del suelo correspondiente al tramo proyectado en túnel.

d) Los espacios de parcela contiguos a la carretera LP 102 y afectados por la servidumbre de protección del dominio público de la misma y el suelo correspondiente al tramo de la misma que discurrirá en túnel, tendrán la consideración de áreas de transición, en las que se desarrollarán en el Proyecto de urbanización pertinente las actuaciones de integración paisajística que resulten precisas en lo que se refiere a la fijación de taludes, la incorporación de vegetación autóctona y la restauración topográfica cuando sea posible, y las medidas tendentes a evitar la ocultación de las visuales de mayor valor paisajístico.

➤ Las medidas correctoras de carácter ambiental recogidas en la matriz de análisis del documento ambiental del Anejo de ordenación pormenorizada del sector, tienen carácter normativo y se incorporan a las presentes condiciones a los efectos oportunos, especialmente las siguientes:

- Se evitará la acumulación de escombros y desmontes y se retirarán de aquellos lugares no autorizados, restituyéndolos al estado original. Las obras de tunelación y excavación producirán escombros que deben ser convenientemente tratados, aprovechados en la propia fábrica y los excedentes conducidos a vertederos adecuados.
- Cuando se ejecuten modificaciones en la topografía, geología y geomorfología, se controlará que los taludes y desmontes se ajusten a lo previsto, cumpliendo las determinaciones técnicas. Los taludes y desmontes se integrarán visualmente mediante flora local. En su caso, se detendrán las obras y se corregirán las deficiencias detectadas. Se demolerán y reconstruirán aquellas infraestructuras deficitarias no corregibles.
- Prevenir los vertidos y contaminación por maquinaria y aumento del tráfico, controlando el buen estado mecánico de los vehículos y maquinaria que trabajen en el desarrollo del plan, trasladando los residuos a gestores autorizados y controlando las emisiones de gases y ruidos. En su caso, se limpiarán las zonas afectadas por personal especializado. Extremar medidas respecto al uso de maquinaria pesada. Se acondicionarán vías alternativas al tránsito de la LP-102, mientras duren las obras.
- Las actuaciones deben tener en cuenta la estructura paisajística previa. En los movimientos

de tierra evitar vertidos a los barrancos lindantes o sobre el acantilado litoral.

- Se limitarán las alturas de las edificaciones, así como los volúmenes, por las posibles afecciones al paisaje, respetando en todo caso la altura máxima permitida y no agotándola cuando no resulte necesario para el correcto desarrollo de los usos previstos. Las edificaciones deben implantarse en las zonas de la parcela con suelos de peor calidad, dentro de los márgenes de ocupación derivados de la tipología aplicable en cada caso. Las cubiertas del invernadero deben tener escasa visibilidad y cuando sean sustituidas, conducidas a vertedero autorizado. Se evitarán modificaciones del paisaje no previstas o no ajustadas, como aumento de volúmenes o alturas, o modificaciones en las zonas verdes y espacios abiertos, y se cumplirán las medidas de protección del paisaje.
- Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los de características tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- Las obras se integrarán mediante acabados, componentes, especies locales para el ajardinado, etc. Sin perjuicio de la seguridad y accesibilidad, o la posible degradación de los materiales por factores ambientales, intervenir lo menos posible en obras de ampliación, y reformar usando materiales nobles, como piedra, forjas o madera.
- No se verterán aguas sobrantes de riego (con fitosanitarios y abonos) al medio (barrancos, litoral).
- No se degradarán los suelos agrícolas existentes. Se reciclarán los suelos agrícolas en las propias zonas ajardinadas. Los sobrantes deben ser almacenados para posteriores actuaciones o donados. En ningún caso deben ser tratados en vertedero. En la línea de evitar la afección a suelos agrícolas, en especial se evitará la pérdida de horizontes agropédicos, mediante la correcta retirada, transporte, almacenamiento y reutilización de los horizontes fértiles de los suelos. Se suprimirán los contaminantes y escombros. En caso de producirse, se limpiarán los suelos mezclados con residuos de obra.
- En la gestión de residuos, se controlará el procesado y tratamiento de los residuos en el planeamiento de desarrollo, clasificando y trasladando los residuos a gestores autorizados.
- Se evitarán afecciones a especies de flora protegidas, elementos singulares o entornos protegidos o valiosos, protegiendo lugares, especímenes o comunidades de interés, y se planteará la ubicación de espacios verdes. En su caso, de deberán reponer las condiciones originales de las alteraciones producidas, y se replantará con especies locales aquellos lugares alterados, incluyéndose éstas en el ajardinado para su protección, como medida de protección. Se cuidarán las fugas de material genético, cuando las especies plantadas sean exóticas.
- Se evitarán afecciones a la fauna, especies protegidas, poblaciones, o hábitats protegidos y valiosos.
- Se prescindirá de alterar las condiciones previas que estén establecidas mediante una valoración previa al inicio de las actuaciones. En su caso se retirarán temporalmente ejemplares que luego serán reintroducidos, cuando finalice la actuación. En todo caso, se adecuarán a los valores faunísticos. Se realizarán controles periódicos en los momentos de

riesgo. En caso de producirse alteración, se repondrán las condiciones originales y se reintegrarán las especies locales.

- Se limitarán las emisiones acústicas y se ajustarán a los preceptos legales, evitando quejas de la población, en especial en aquellos horarios y jornadas especialmente molestos.
 - Las obras deben realizarse teniendo en cuenta las posibles afecciones a la vegetación natural, al funcionamiento hidrológico de los barrancos, y a la dinámica propia de la zona litoral (procesos de oleaje, desplomes de cantiles, acumulación de sedimentos, etc).
- Se evitarán las afecciones al patrimonio cultural (histórico, arqueológico, etnográfico), considerando el respeto al patrimonio, especificadas en el propio plan. Los posibles daños se plasmarán en el Diario ambiental y se comunicarán a la autoridad competente, restableciéndose las condiciones originales en su caso. Realización de una carta arqueológica.

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

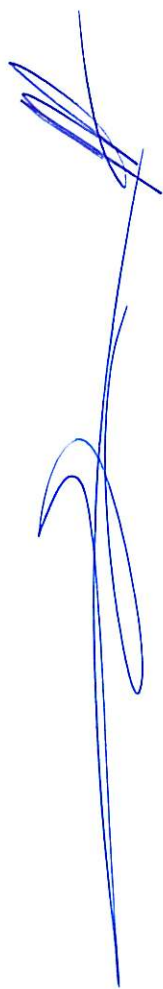
- Con la Iniciativa de ejecución privada para establecer el concreto sistema de ejecución deberán presentarse, en todo caso, el ó los proyectos de urbanización que se requieran de acuerdo a lo expresado en el párrafo siguiente, y el convenio urbanístico donde se han formalizado los compromisos concretos de la actividad de ejecución por parte del promotor de la actuación, en consonancia con lo expresado al respecto en la Norma 11.3, c del PTET-LPA. Este convenio urbanístico adopta la forma y cumplimenta los contenidos específicos que corresponden según el sistema de ejecución privada que se propone con la iniciativa.
- Además, en dicho convenio urbanístico se recogen las actuaciones de desafección, en su caso, y los acuerdos de cambio de titularidad o de condiciones de uso de la superficie de suelo y del vuelo del actual dominio público de la carretera LP-102 que se proyecta soterrar en túnel, fijándose en dicho convenio los aspectos jurídicos de las operaciones a realizar para viabilizar la actuación turística de acuerdo a la ordenación urbanística establecida en esta Revisión del PGO.
- El referido convenio urbanístico, tras su pertinente tramitación y aprobación, deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad por nota marginal sobre las fincas de origen incluidas en el sector, siendo esta circunstancia una condición inexcusable para poder acordar la resolución del expediente sobre la iniciativa de ejecución privada. Los gastos derivados de la citada inscripción registral serán por cuenta del promotor y formarán parte de los gastos de gestión de la actuación.
- Será a cargo a la actuación urbanística del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el mismo (viales, incluido el nuevo tratamiento del sistema general viario, y espacios libres públicos), así como la adaptación de aquellos tramos del sistema general viario LP-102 que, aunque sean externos al ámbito de actuación, requieran ser mejorados por efecto de la incidencia de la actuación turística en dicha infraestructura viaria; todo ello de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 39 y 40.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, así como en cumplimiento de la condición expresada en la ficha de la actuación ACP-5 Martín Luis del PTEP-LPA (incluida en el anexo del Decreto 120/2010). La obligación de costar el proyecto y la ejecución del acondicionamiento del sistema general viario (carretera insular LP-102) y de sus enlaces y conexiones, deberá constar expresamente en el convenio urbanístico a suscribir de acuerdo a lo expresado en el párrafo anterior.
- El proyecto de urbanización del sector podrá ser único o conformarse por dos Proyectos de ejecución diferenciados: el Proyecto de urbanización del viario incluido en el sector y no calificado como sistema general y el Proyecto de ejecución de las obras de adecuación del sistema general viario LP-102 y sus nuevas conexiones y enlaces, siendo el organismo insular competente en

materia de carreteras el que determine la obligación o no de tramitar un proyecto específico de ejecución del acondicionamiento del sistema general viario.

- La autorización previa del establecimiento hotelero estará condicionada, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 22.1, c) del PTEOT-LPA, a la justificación correspondiente para la asignación de la carga disponible en la zona, quedando por tanto diferido el desarrollo de la actuación hasta que se determine tal asignación por el organismo competente, según el procedimiento de aplicación.
- No se otorgarán las correspondientes licencias de primera ocupación de los edificios del Hotel y de los equipamientos complementarios de Jardín Etnobotánico y Centro de interpretación, ni las autorizaciones o licencias de apertura de las respectivas actividades, hasta que sea emitido por el organismo insular competente en materia de carreteras el pertinente documento en el que conste la terminación total y completa de las obras de acondicionamiento del sistema general de infraestructura viaria LP-102, y sus nuevos enlaces y conexiones, y la conformidad expresa de la dirección de las obras y de los servicios de dicho organismo respecto a la adecuación de las mismas al correspondiente proyecto y a los requerimientos técnicos, sectoriales, urbanísticos, ambientales y de todo tipo que resulten de aplicación a dicho tramo viario.
- Según acuerdo de Consejo de Gobierno del Excmo. Cabildo Insular de La Palma de 12 de febrero de 2015, se autoriza el uso del vuelo de la vía LP-102 a su paso por el sector ZOT-2 Martín Luis para localizar accesos que comuniquen la zona este y oeste del sector a modo de paso a nivel. No se permitirá edificabilidad privada lucrativa alguna en el vuelo de la vía LP-102. La titularidad de la vía continuará siendo del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, siendo a cargo de la actuación la modificación de dicha vía a su paso por el sector, incluyendo los tramos que fueran necesarios para enlazar con la vía existente, estén o no incluidos dentro de la superficie del mismo, incluso la demolición del tramo de vía existente que quedara en desuso. Asimismo, en el mismo acuerdo, se acepta la modificación del trazado de la vía LP-102 a su paso por el sector ZOT-2 Martín Luis y la creación de una rotonda de acceso al mismo sector para mejorar considerablemente la seguridad vial respecto al tráfico que se incorpora o sale desde la LP-102 "Martín Luis-Bajamar".

ANEXO ECONÓMICO.

Valoración económica de la actuación, emitida por los servicios municipales correspondientes.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.





**AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA**

CL. LA CONSTITUCIÓN, 1
38715 PUNTALLANA - LA PALMA
922430000/01 - F 922430373

Roberto Piñero Hernández (1 do 1)
Arquitecto Técnico
Fecha Firma: 20/01/2015
HASH: 2794185015dbnd33beb3a339e45ab54



INFORME - VALORACIÓN

Se solicita por parte del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puntallana, se emita informe correspondiente a la valoración de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde a esta administración local del desarrollo del sector ZOT-2 MARTÍN LUIS, y a este respecto el técnico que suscribe:

INFORMA

No existe una referencia válida que sirva de comparativa a la hora de realizar una valoración de esta parcela, pues se trata de un emplazamiento singular totalmente desvinculado de la trama urbana de Puntallana, siendo esta especificidad del suelo por la que se contempla como una actuación convencional propuesta por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (ACP-5 Martín Luis).

A estos efectos, recurrimos a realizar la valoración de los costes de ejecución de los aprovechamientos en la totalidad del sector, estimando por un lado los costes de la ejecución de los aprovechamientos lucrativos privados, a los que añadimos los costes derivados de todo el proceso de urbanización de la parcela hasta convertirse en suelo urbano y su repercusión en el metro cuadrado de suelo de parcela neta.

COSTES DERIVADOS DE LA URBANIZACIÓN DE CESIONES PÚBLICAS

Cesiones obligatorias	Superficie (m ²)	Valor unitario	Valor Total (€)
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (1)	15.183,00	30 €/m ²	455.490,00
SISTEMA VIARIO PÚBLICO (2)	3.005,00	120 €/m ²	360.600,00

COSTES DERIVADOS DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA HOTELERA

Cesiones obligatorias	Superficie (m ²)	Valor unitario	Valor Total (€)
VIARIO INTERIOR (3)	2.414,00	120 €/m ²	289.680,00
URBANIZACIÓN INTERIOR (4)	14.780,00	25 €/m ²	369.500,00





**AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA**

CL. LA CONSTITUCIÓN, 1
38715 PUNTALLANA - LA PALMA
922430000/01 - F 922430373

PRECIO DEL SUELO

Para la valoración del suelo del ámbito que nos ocupa utilizaremos el método del Valor Residual del Suelo. La idea es que la suma de todos los costes más los beneficios correspondientes de la promoción ha de ser igual al precio en venta del producto final en el mercado.

A partir de ese precio final en venta se descontarán todos los costes conocidos o evaluables (urbanización necesaria, coste material de la ejecución de las obras, costes de proyectos técnicos, dirección y control de obras, gastos generales, beneficio industrial de contratistas, seguros, gastos legales), además del beneficio del promotor y gastos financieros de promoción. El resto, la diferencia entre el precio final y los costes conocidos o evaluables más beneficios de promoción, equivale al único coste no incluido entre los anteriores: el coste del suelo, valor del suelo o precio teórico del suelo.

El método de cálculo, al restar los costes de elaboración del precio final producto inmobiliario, configura el precio o valor del suelo como residuo, por lo que el procedimiento seguido se conoce como método residual y el resultado obtenido como VALOR RESIDUAL DEL SUELO

A continuación procedemos a calcular el Valor Residual del Suelo de los terrenos situados en el sector ZOT-2 MARTÍN LUIS.

- Superficie bruta del terreno incluida en el sector: 78.867,00 m²s
- Coeficiente de edificabilidad bruta lucrativa: 0,543979 m²c/m²s
- Superficie edificable total: 78.867,00 m²s x 0,543979 m²c/m²s = 42.901,99 m²c
- Superficie edificable susceptible de aprovechamiento lucrativo privado = 42.901,99 m²c - 10% cesión a favor de Ayuntamiento = 38.611,79 m²c
- Coste total estimado de urbanización del sector (1+2+3+4): 1.475.270,00 €





**AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA**

CL. LA CONSTITUCIÓN, 1
38715 PUNTALLANA - LA PALMA
922430000/01 - F 922430373

**DATOS PARA VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR
CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO:**

PRECIO BASE

El precio base se calcula partiendo del dato objetivo que se deriva del módulo establecido para el metro cuadrado construido de VP (611,79 €/m²c) tomado de los Baremos orientativos del COAC, y aplicando el coeficiente máximo (1,20) determinado para obtener el precio máximo de construcción por contrata, es decir:

$$611,79 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,20 = 734,15 \text{ €/m}^2\text{c}$$

COEFICIENTES APLICABLES

Los coeficientes aplicables según usos y tipologías, a efectos del cálculo del valor de la edificación, que se derivan de las normas orientadoras del COAC, son los siguientes:

- Uso turístico hotelero en establecimiento con categoría de 4 estrellas en Edificación Abierta: 1,59

PRECIOS A EFECTOS DE VALORACIÓN

Aplicando al precio base de 734,15 €/m²c los anteriores coeficientes establecidos para hallar el valor de la edificación según usos y tipologías, obtendríamos los siguientes resultados:

- Uso turístico hotelero en establecimiento con categoría de 4 estrellas en Edificación Abierta: $734,15 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,59 = 1.167,30 \text{ €}$

Este cálculo sobre el precio base del metro cuadrado construido se considera asimilable al precio de la unidad de aprovechamiento urbanístico del mismo uso y tipología.

Para calcular el valor en venta se estima un 5% sobre el valor del precio de construcción:
 $1.167,30 \text{ €} \times 1,05 = 1.225,66 \text{ €/m}^2\text{c}$

Los ingresos totales por venta estimando un precio medio de valor unitario en venta de 1.225,66 €/m²c será el siguiente: $38.611,79 \text{ m}^2\text{c} \times 1.225,66 \text{ €/m}^2\text{c} = 47.324.926,53 \text{ €}$





AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA

CL. LA CONSTITUCIÓN, 1
38715 PUNTALLANA - LA PALMA
922430000/01 - F 922430373

En resumen, y de los datos anteriores:

- Coste unitario estimado de ejecución material de las obras: 611,79 €/m²c
- Coste unitario estimado de ejecución por contrata de las obras: 734,15 €/m²c
- Coste unitario estimado de valor en venta del aprovechamiento lucrativo privado: 1.225,66 €/m²c
- Coste unitario derivado de redacción de proyectos técnicos, dirección y control de obras, licencias, actos jurídicos documentados, etc:
- 15% s/734,15 €/m²c = 110,12 €/m²c
- Coste unitario de beneficio de promoción más gastos financieros:
- 20% s/1.225,66 €/m²c = 245,13 €/m²c
- Coste unitario de ejecución de la urbanización sobre la edificabilidad susceptible de aprovechamiento lucrativo (90% s/total sector):
- 1.475.270,00 € / 38.611,79 m²c = 38,21 €/m²
- Costes unitarios totales por metro cuadrado de promoción y construcción del aprovechamiento lucrativo privado derivados de los gastos de construcción y beneficios de promoción:

$$734,15 \text{ €/m}^2\text{c} + 110,12 \text{ €/m}^2\text{c} + 245,13 \text{ €/m}^2\text{c} + 38,21 \text{ €/m}^2 = 1.127,61 \text{ €/m}^2$$

En consecuencia el importe total de costes de construcción y promoción será:

$$38.611,79 \text{ m}^2\text{c} \times 1.127,61 \text{ €/m}^2 = 43.539.040,52 \text{ €}$$

El Valor residual de los terrenos (Ingresos posibles - costes incluido beneficios) será:

$$\text{Valor residual del suelo} = 47.324.926,53 \text{ €} - 43.539.040,52 \text{ €} = 3.785.886,01 \text{ €}$$

La repercusión unitaria del valor del suelo sobre aprovechamiento lucrativo patrimonializable (90% s/aprovechamiento total sector) será la siguiente:

$$3.785.886,01 \text{ €} / 38.611,79 \text{ m}^2\text{c} = 98,05 \text{ €/m}^2\text{c}$$





AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA

CL. LA CONSTITUCIÓN, 1
38715 PUNTALLANA - LA PALMA
922430000/01 - F 922430373

CONCLUSIÓN

Siendo el 10% del total del aprovechamiento lucrativo de cesión correspondiente al Ayuntamiento de 4.290,20 m²c, y teniendo en cuenta la repercusión unitaria del valor del suelo sobre aprovechamiento lucrativo patrimonializable, el valor monetizado del aprovechamiento de cesión obligatoria, será de **420.654,11 euros**.

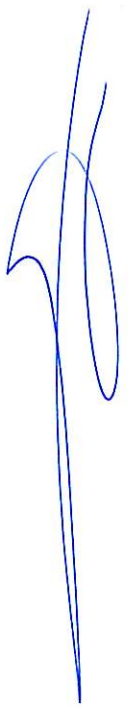
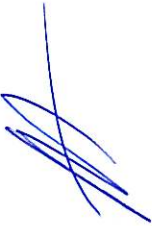
Puntallana, 22 de enero de 2015

El Arquitecto Técnico municipal
Roberto Piñero Hernández



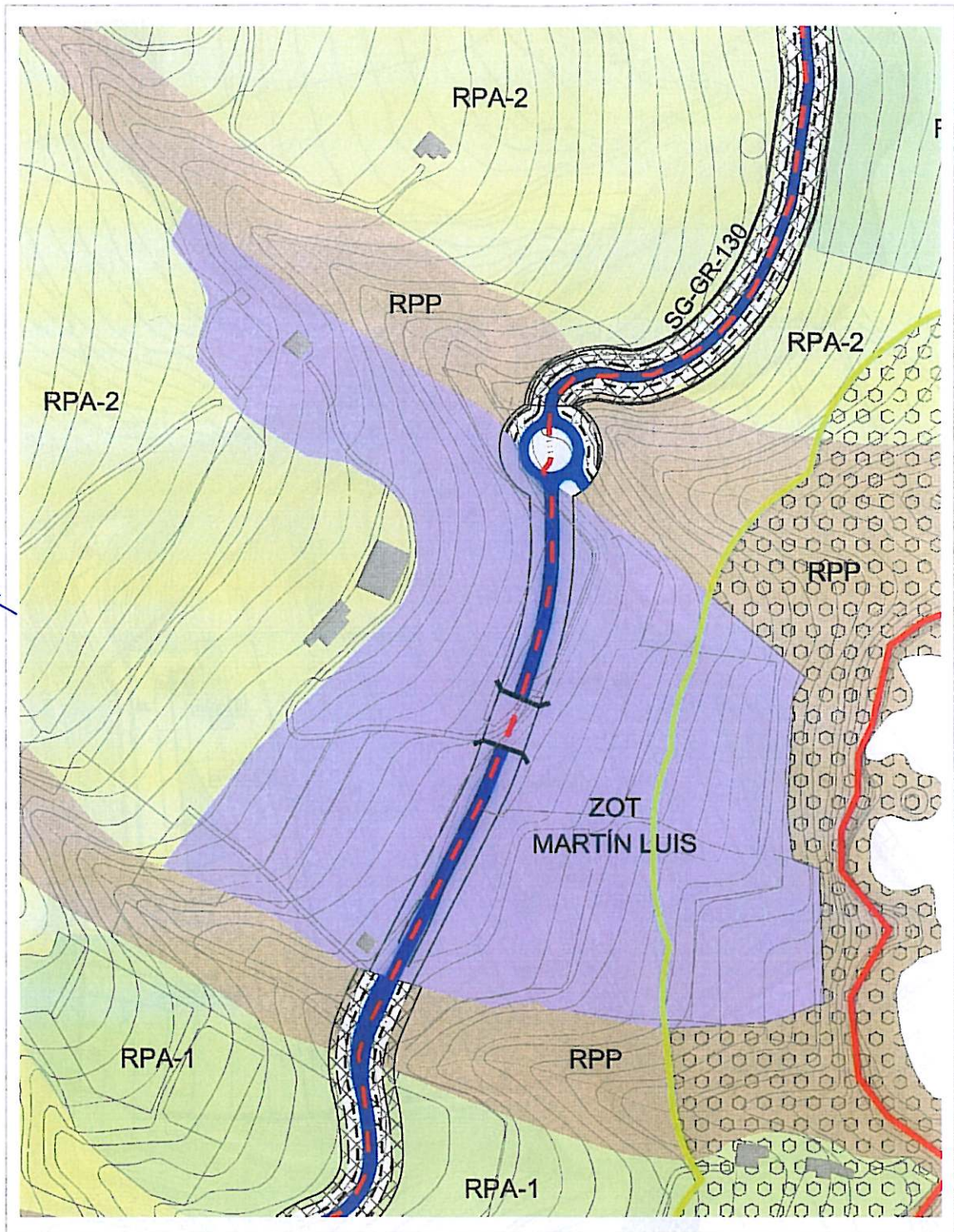
Cód. Validación: 522Q3H6S0ZP4JHMC6GLNSGL0X | Verificación: <http://puntallana.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5





ZOT - 2 - MARTÍN LUIS

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

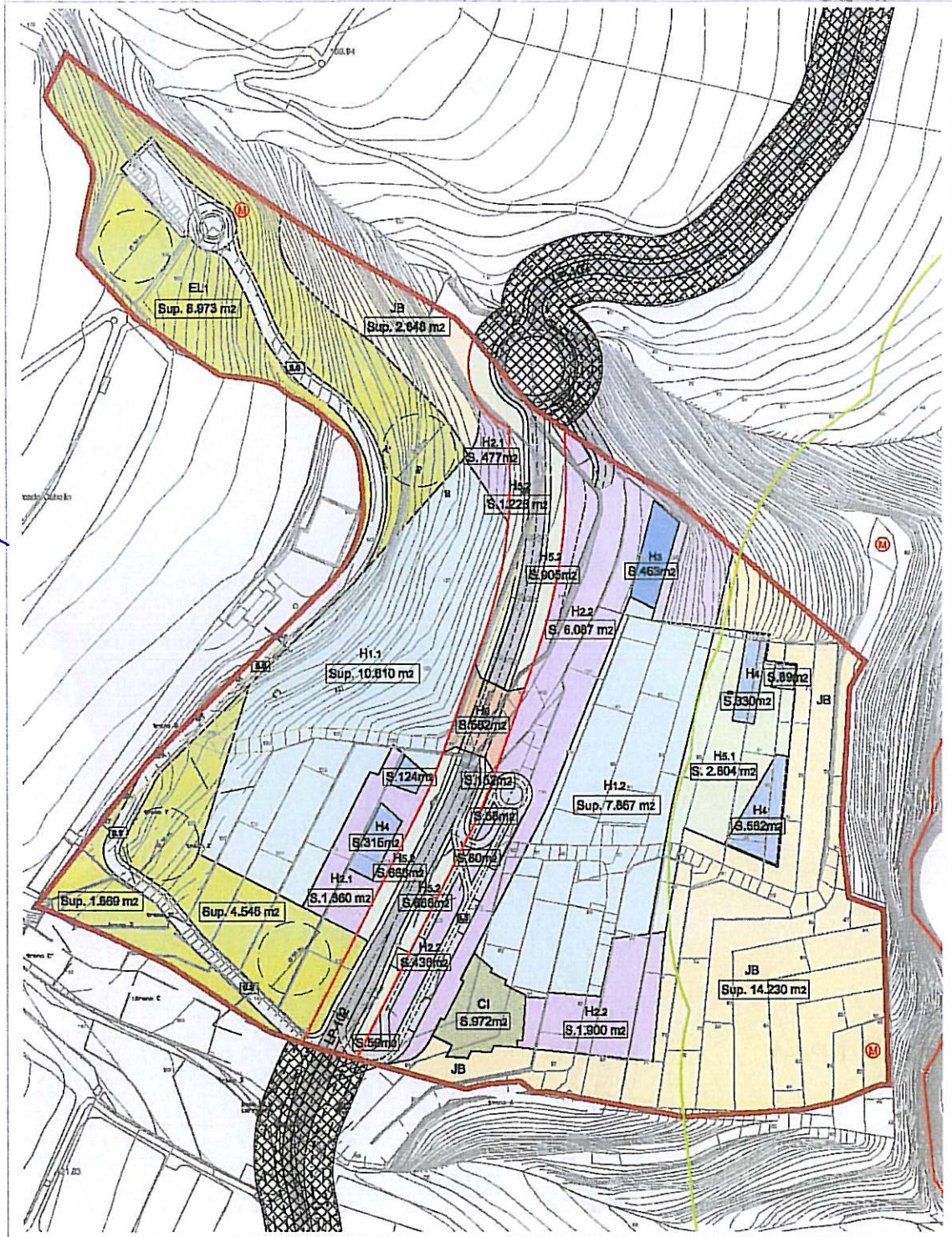


PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 4

Síntesis de la Ordenación. Puntallana

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	ZOT-2
-------------	--	-------



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA: ANEJO ZOT-2 y Nº 13.02
Zonificación con asignación de usos pormenorizados. PGO Puntallana

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico Z.O.T.
Superficie del Sector:	78.867 m ² s
Coefficiente de Edificabilidad Bruta:	0,768082 m ² c/m ² s
Superficie Edificable Total:	60.576,34 m ² c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector:	0,936 uda/m ² s
Aprovechamiento Urbanístico Global del sector:	73.818 uda
Coefficiente de Homogenización	60.576,34 m ² c
Uso Principal:	Turístico Hotel de 4 estrellas
Usos Compatibles:	Comercial, Restauración y Hostelería, Ocio-Recreativo, Equipamientos Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación
Densidad de Plazas/hectáreas:	60,86 Pl/Ha
Número máximo de Plazas:	480 Pl

Área económica especializada turística D.3.3 (según determina el PIO-LPa)

Actuación turística convencional: ACP-5 Martín Luis (según establece el PTEOT-LPa)

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR ZOT 2 MARTÍN LUIS

Superficie total del sector	78.867 m ²
Superficie privada del sector (según reciente medición)	76.663 m ²
Superficie actual de dominio público (sistema viario existente LP-102)	2.204 m ²

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

PARCELAS PRIVADAS		
	Superficie Parcela	Superficie Edificable
PARCELA HOTEL		
H1.1 Edificio Hotel Zona Oeste	10.610 m ²	16.000 m ²
H1.2 Edificio Hotel Zona Este	7.867 m ²	13.000 m ²
H2.1 Accesos y zonas comunes Hotel Zona Oeste	1.837 m ²	10.211 m ²
H2.2 Accesos y zonas comunes Hotel Este	8.620 m ²	
H3 Zona SPA	463 m ²	613 m ²
H4 Zona Piscinas	1.440 m ²	
H5.1 Espacios libres privados (área de terrazas del Hotel)	2.804 m ²	
H5.2 Espacios libres privados (zona verde)	3.637 m ²	
H6 Acceso conexión Zona Este-Oeste	728 m ²	
H7 Infraestructuras, Servicios Generales y Mantenimiento (bajo rasante, en la zona H1.2)	2.389 m ² (*)	478 m ²
TOTAL PARCELA HOTEL (H1.1, H1.2 H2.1, H2.2, H3, H4, H5.1, H5.2, H6 y H7)	38.006 m²	40.302 m²
PARCELA EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS (JB y CI)		
Jardín Etnobotánico (JB)	16.878 m ²	850 m ²
Centro de Interpretación (CI)	972 m ²	1.750 m ²
TOTAL PARCELA EQUIPAMIENTOS COMPLEMENTARIOS (JB y CI)	17.850 m²	2.600 m²
TOTAL PARCELAS RESULTANTES PRIVADAS	55.856 m²	42.902 m²

(*) No computa en el cálculo de superficies

Coefficiente de edificabilidad (s/superficie parcelas resultantes privadas del sector)	0,768082 m ² c/m ² s
--	--

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
Espacio Libre Público EL-1	15.183 m ²
Subtotal Espacios Libres Públicos computables	15.183 m²
Área ajardinada de protección EL-1 (no computable)	205 m ²
Subtotal Espacios Libres Públicos no computables	205 m²
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	15.388 m²

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

SISTEMA VIARIO	
Sistema General Viario LP-102 (en superficie)	2.204 m ²
Subtotal SG Viario	2.204 m²
Viario (sistema local)	3.005 m ²
Viario (de comunicación interior)	2.414 m ²
Subtotal SL Viario	5.419 m²
TOTAL VIARIO	7.623 m²

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DEL SECTOR ZOT 2 MARTÍN LUIS	
CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA HOTELERA (H1.1, H1.2 H2.1, H2.2, H3, H4, H5.1, H5.2, H6 y H7)	
Uso principal	Turístico en la modalidad de establecimiento hotelero (Hotel en categoría de 4 estrellas)
Usos compatibles complementarios	Comercial, Hostelería/Restauración, Oficina (del propio complejo), en las categorías admitidas según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO
Tipología	Edificación Abierta de uso Turístico en la modalidad de establecimiento hotelero (según Normativa específica del Anejo y condiciones establecidas en la ficha del sector, y en el Título IV, Capítulo I y Capítulo II de las NOP del PGO).
Superficie total de parcela	38.006 m ²
Superficie de las zonas en las que se divide la parcela	
H1.1 Edificio Hotel Zona Oeste	10.610 m ²
H1.2 Edificio Hotel Zona Este	7.867 m ²
H2.1 Accesos y zonas comunes Hotel Zona Oeste	1.837 m ²
H2.2 Accesos y zonas comunes Hotel Este	8.620 m ²
H3 Zona SPA	463 m ²
H4 Zona Piscinas	1.440 m ²
H5.1 Espacios libres privados (área de terrazas del Hotel)	2.804 m ²
H5.2 Espacios libres privados (zona verde)	3.637 m ²
H6 Acceso conexión Zona Este-Oeste	728 m ²
H7 Infraestructuras, Servicios Generales y Mantenimiento (bajo rasante, en la zona H1.2)	2.389 m ² (*)

(*) No computa en el cálculo de superficies

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

Parámetros Urbanísticos	
Superficie edificable máxima de la parcela hotelera	40.302 m ² c
Coeficiente de edificabilidad neto de parcela	1,060 m ² c/m ² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	60 %
Altura máxima permitida	Cinco plantas aparentes, retranqueadas en distintos planos de fachada sin que supere cada plano de fachada tres plantas (11,50m) de altura en cualquier punto del terreno donde se ubique la edificación.
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento	258 plazas (188 plazas vinculadas al Hotel, 40 plazas al Centro de Interpretación y 30 plazas al Jardín Etnobotánico)
Densidad (m ² s de parcela neta por plaza)	79,18 m ² s/plaza alojativa

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA DEL CENTRO DE INTERPRETACIÓN	
Uso principal	Equipamiento Cultural-Ocio-Recreativo
Usos compatibles complementarios	Comercial, Hostelería/Restauración, Oficina (del propio complejo), en las categorías admitidas según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO
Tipología	Edificación usos comunitarios (según Normas del Anejo)
Superficie de parcela	972 m ²
Superficie edificable máxima de la parcela	1.750 m ² c
Coefficiente de edificabilidad neto de parcela	1,80 m ² c/m ² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	60 %
Altura máxima permitida	3 plantas
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento (2,3 plazas/100 m ² c)	40 plazas (a ubicar en aparcamiento H2)

CONDICIONES DE LA PARCELA DEL JARDÍN ETNOBOTÁNICO	
Uso principal	Equipamiento Ocio-Recreativo
Usos compatibles	Comercial, Hostelería/Restauración, Oficina (del propio complejo), en las categorías admitidas según las Normas de Ordenación Pormenorizadas del PGO
Tipología	Edificación usos comunitarios (según Normas del Anejo)
Superficie de parcela	16.878 m ²
Superficie edificable máxima de la parcela	850 m ² c
Coefficiente de edificabilidad neto de parcela	0,050 m ² c/m ² s
Ocupación máxima de la parcela por la edificación	5,00 %
Altura máxima permitida	1 planta
Otras condiciones de implantación de la edificación	Según Normas del Anejo
Dotación de aparcamiento (3,5 plazas/100 m ² c)	30 plazas (a ubicar en aparcamiento H2)

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (aplicando coeficientes de ponderación de cada uso y tipología)					
Parcela	Usos	Superficie Edificable (m ² c)	Coefficiente (Cut)	Suma	TOTAL
Parcela hotelera		40.302	1,78		71.737,56 Udas.
Parcela Equipamiento	Jardín Etnobotánico	850	0,80	680,00 Udas.	2.080 Udas.
	Centro de Interpretación	1.750	0,80	1.400 Udas.	
TOTAL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO LUCRATIVO DEL SECTOR					73.817,56 Udas.
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR					0,936 uda/m²s

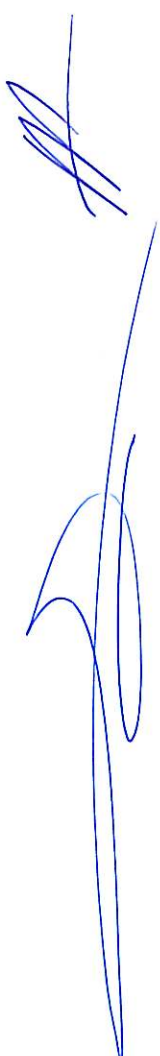
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES EN LA PARCELA DE USO DE HOTEL		
	Según PTET-LPA	Según PGO
Número máximo de plazas alojativas	480 plazas	480 plazas
Superficie de parcela por plaza	≥ 60 m ² s/plaza	60,28 m ² /plaza (1)
Superficie mínima construida por plaza	≥ 35 m ² c/plaza	83,96 m ² /plaza

(1) A estos efectos se computa únicamente la zona de parcela hotelera ocupable por la edificación, por lo que resulta lo siguiente $((H1.1+H1.2+H2.1+H2.2)/480)$: $28.934 \text{ m}^2 / 480 \text{ plazas} = 60,28 \text{ m}^2/\text{plaza}$

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR MÍNIMO DE RESERVA DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		
	Según Tr-Lotenc + PTEOT-Lpa	Según Ordenación PGO
Espacios libres públicos (ELP)	≥ 12.870 ó 7.887 (30 m ² s/100 m ² c) o (10% s/Sup. Sector)	15.183 m ² s (Cumple: 35,39 m ² s/100 m ² c)
Equipamientos	≥ 8.580 (20 m ² s/100 m ² c)	17.850 m ² s (Cumple: 41,61 m ² s/100 m ² c)
Total ELP + E y D	≥ 21.451 (50 m² s/100 m² c)	33.033 m²s (Cumple: 77,00 m ² s/100 m ² c)

MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	<p>Serán de aplicación los plazos establecidos en los apartados 4,c) y 5,c) de la Norma 11 del PTET-LPA.</p> <p>En consecuencia, el plazo máximo para iniciar la actuación presentando a trámite la Iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del concreto sistema de ejecución, con el correspondiente Proyecto de urbanización y, en su caso, Proyecto de ejecución de la adecuación del sistema general viario, será de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del PGO que recoge la sectorización y la ordenación pormenorizada del sector.</p> <p>El plazo máximo para la terminación total de las obras de urbanización y edificación será de cuatro años, contados también a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del PGO que recoge la sectorización y la ordenación pormenorizada del sector, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 4, c de la Norma 11 del PTET-LPA.</p>



MARTÍN LUIS	ZOT - 2 - MARTÍN LUIS	ZOT-2
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

OBSERVACIONES y ANTECEDENTES

- El sector de suelo urbanizable ZOT-2 Martín Luis (ACP-5), se recoge en el presente documento de tramitación de la Revisión del PGO como resultado de la adaptación plena de éste al Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma (PTET Lpa), y como consecuencia de la aprobación definitiva de la actuación ACP-5 y de la ordenación de ésta contenida en dicho instrumento de ordenación territorial, según Decreto 120/2010, de 2 de septiembre, por el que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos ACP-2, ACP-5, ACP-9 y ACP-13 del PTET LPA, y el anexo en el que recogen las fichas correspondiente a dichas actuaciones.
- En el apartado 2, b) de la Norma 05 y en la Norma 22.1 del PTET-LPA, se determina como una de las actuaciones convencionales propuestas la identificada como ACP-5 Martín Luis, estableciéndose en la primera de dichas normas -con respecto al grupo de actuaciones entre las que se encuentra la citada- que las previsiones de la ordenación propuestas podrán desarrollarse con el cumplimiento de las especificaciones del propio PTET-LPA, "teniendo un carácter provisional hasta tanto se materialice de forma efectiva la propuesta, con la clasificación, categorización y sectorización", añadiendo a continuación que "estas actuaciones tendrán el ámbito que concrete el planeamiento urbanístico".
- En la ficha correspondiente del anexo del Decreto 120/2010, de 2 de septiembre, por el que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos ACP-2, ACP-5, ACP-9 y ACP-13 del PTET-LPA, se establecen las condiciones particulares de ordenación de la actuación ACP-5 Martín Luis, regulándose además el desarrollo de tales actuaciones en la Norma 11 del citado PTET-LPA.
- Por acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2010 (BOC núm. 14, de 21 de enero de 2011), se aprobó el criterio interpretativo relativo a la posibilidad de sectorizar desde un plan general de ordenación suelos urbanizables sectorizados con destino turístico, sin que sea necesario clasificarlos como suelos no sectorizados para su posterior conversión de conformidad con el mecanismo establecido en el artículo 69 del TRLOTENC. Según recoge el citado acuerdo, son requisitos indispensables para ello, 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 dicho suelo, lo que ya ocurre con respecto al municipio de Puntallana y a la actuación a desarrollar en el sector ZOT-2 Martín Luis.

En consecuencia, la revisión del PGO, como documento de adaptación plena del planeamiento general del municipio al PTET-LPA, recoge el sector ZOT-2 Martín Luis (ACP-5) con la siguiente clase y categoría de suelo: **Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico**.

A los efectos de coordinar las determinaciones de ordenación urbanística con la ordenación territorial contenida en el PTET-LPA se establece expresamente la relación existente entre la actuación propuesta en dicho instrumento como ACP-5 Martín Luis, y la clasificación, categorización, delimitación y ordenación pormenorizada del sector ZOT-2 Martín Luis por parte de esta Revisión del PGO.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

- El uso global será el Turístico en Modalidad Hotelera, de Hotel con especialidad y con categoría mínima de cuatro estrellas, pudiéndose autorizarse en tales condiciones un único establecimiento hotelero siempre que la actividad alojativa esté vinculada a los equipamientos complementarios de Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación, cuya ejecución y puesta en funcionamiento condicionará la actividad alojativa.
- El número de plazas alojativas máximo será de 480 plazas, cumpliéndose el estándar de 60 m² de superficie de parcela neta por plaza alojativa establecido en el PTET-LPA.
- El sector delimitado como ZOT-2 Martín Luis (ACP-5), presenta una superficie de 78.867 m², debiendo desarrollarse en él un complejo turístico conformado por un único Hotel de cinco estrellas, con un máximo de 480 plazas, y los citados equipamientos complementarios de Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación (o de visitantes).
- La ordenación pormenorizada se establece de forma que no se afecta a la unidad territorial UTH Z413001, de alta naturalidad, de acuerdo a lo establecido en las condiciones particulares recogidas en la ficha de la ACP-5 Martín Luis del PTET-LPA, para lo cual se califica como espacio libre público de protección del cantil costero, planteándose la rehabilitación y restauración de la vegetación natural del mismo.
- Se cumplirá con las reservas y estándares mínimos previstos en el Artículo 36 del TR LOTC y ENC. A estos efectos la reserva mínima de suelo de 0,30 m² suelo/ m² edificado para espacios libres públicos, se materializará según se establece por la ordenación pormenorizada del sector, sin que en ningún caso pueda ser sustituida o compensada por otras superficies, la cual se destinará íntegramente a espacios libres públicos, computables si pueden cumplir los fines de ocio y esparcimiento.
- El equipamiento estructurante previsto en el ZOT-Martín Luis (ACP-5), consiste en un Jardín Etnobotánico y un Centro de Interpretación, que se ejecutará integrado con la actuación hoteletra, computará como reserva de equipamiento en un máximo de 0,20 m² suelo/m² edificado, con independencia de lo establecido en el párrafo anterior para los espacios libres públicos.
- La actuación alojativa, queda vinculada a la ejecución de un Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación, cuya efectiva ejecución justificará la realización de la instalación hotelera. El conjunto funcionará en régimen de unidad de explotación turística en modalidad hotelera.
- La instalación hotelera y el equipamiento etnobotánico, quedarán vinculados entre sí, con la constancia registral que acredite la naturaleza de complejo turístico, integrado por el citado Jardín Botánico.
- El uso global turístico abarca el conjunto de actividades destinadas a dar servicio al turista. Comprende el uso turístico alojativo y otros usos complementarios, en particular los comerciales de diversa índole y de restauración y hostelería que se integren en la instalación hotelera y en el Jardín Etnobotánico y Centro de Interpretación.
- Las instalaciones no podrán entrar en funcionamiento sin el debido acondicionamiento de la infraestructura viaria. A estos efectos, la actuación podrá resolver en situación de túnel el viario insular (LP-102) que atraviesa el área de actuación (en una longitud aproximada de unos 30 m.), debiendo quedar resueltos los enlaces y conexiones conforme exija el departamento competente del Cabildo Insular de La Palma. El uso del vuelo correspondiente al dominio público de la carretera LP-102, se fijará jurídicamente mediante convenio, según lo que se determina al respecto en las

condiciones de gestión y ejecución contenidas en esta misma ficha.

- En todo caso, el Sistema General viario, en su nuevo diseño y tratamiento, deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo V del Título III de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO, con las determinaciones recogidas en las Normas del Plan Insular con respecto a este tipo de infraestructuras y a lo contenido en la legislación aplicable en materia de Carreteras que resulte de aplicación.
- Se cumplimentarán en todo caso las condiciones y determinaciones de ordenación contenidas en el Anejo de ordenación pormenorizada del sector ZOT-2 Martín Luis, que forma parte de la documentación de la revisión del PGO.

CONDICIONES AMBIENTALES

- La adecuación ambiental requiere que el ajardinamiento y tratamiento de borde se realice en gran medida a base de la vegetación tabaibal-cardonal propia del litoral al que da frente la actuación hotelera, así como la potenciación del bosque termófilo también presente en la zona. Se aprovechará en la medida de lo posible el sistema de bancales del espacio agrario existente. Se integrarán zonas verdes a base huertos de platanera en cultivo ecológico.
- Los vallados se realizarán con setos, madera o elementos metálicos transparentes, nunca con elementos prefabricados de bloques de hormigón aligerado, cerámicos o tratamiento similar.
- Se evitarán impactos sobre los valores ambientales del entorno. Las edificaciones dispondrán de un diseño integrador en la morfología del lugar, adaptándose al sistema de bancales que caen hacia el mar y se utilizarán mayormente cubiertas ajardinadas, de acuerdo a las condiciones establecidas al respecto en la Normativa urbanística específica del Anejo de ordenación pormenorizada del ZOT-2 Martín Luis.
- Se cumplimentarán en todo caso las condiciones estéticas recogidas en la Normativa urbanística específica del Anejo de ordenación pormenorizada del ZOT-2 Martín Luis, así como las medidas de protección del medio ambiente contenidas en las Normas de ordenación estructural de la Revisión del PGO y las disposiciones aplicables de las Ordenanzas municipales ambientales.
- Los proyectos de ejecución del establecimiento hotelero y de los equipamientos, así como la propia actividad a desarrollar en ellos, deberá cumplir con los objetivos de eficiencia energética expresados en el apartado 6, b) de la Norma 19 del PTET-LPA.
- El proyecto y la ejecución de la adecuación del sistema general viario LP-102 y de los nuevos enlaces y conexiones previstas, deberá atender las recomendaciones contenidas en el apartado 4, b) de la Norma 19 del PTET-LPA, y lo establecido en el artículo 81 de las Normas del PIO-LPA respecto a la integración paisajística de las infraestructuras lineales, por lo que se determina como prioritaria la minimización de la afección ambiental y la integración paisajística de las obras a proyectar y ejecutar.
- En cuanto a la inserción paisajística del suelo urbanizable, se determinan las siguientes condiciones específicas para el tratamiento de la actuación respecto al suelo rústico que la limita:
 - a) En los linderos de la parcela hotelera colindante con suelo rústico, el proyecto de ejecución del hotel deberá definir una franja con un especial tratamiento en su relación con el suelo rústico colindante, incorporando soluciones adecuadas a la orografía del terreno y a las visuales que se producen en este lugar.
 - b) En el límite con el suelo rústico, el cerramiento de la parcela hotelera presentará en lo posible, y sin perjuicio de garantizar la debida seguridad, unas condiciones similares a los admitidos en suelo rústico. Los muros de cerramiento serán de piedra o con acabados

tradicionales de la zona y se definirá su altura máxima en función de las condiciones topográficas del entorno, de acuerdo a lo establecido en las Normativa del Anejo de ordenación pormenorizada y en los apartados correspondientes de esta ficha.

- c) No se proyectará ningún acceso directo a la parcela hotelera en su límite con el suelo rústico.
- Para la adecuada inserción paisajística de los nuevos elementos del sistema general viario LP 102, en cumplimiento de lo expresado en el artículo 81 de las Normas del PIO-LPA, se determinan las siguientes condiciones específicas para el nuevo tratamiento de la citada vía:
- a) El Proyecto de urbanización para la modificación y adaptación de la carretera LP 102 deberá incluir un Estudio de inserción paisajística, especificando las medidas tomadas para la integración de la infraestructura en el paisaje y justificando las medidas tomadas para evitar efectos barrera y establecer elementos de conexión paisajística, incluidas las precauciones a adoptar durante las obras, así como la garantía de reposición del paisaje afectado en el transcurso de la misma.
- b) El proyecto de modificación, sustitución y soterramiento parcial de la infraestructura viaria LP 102 incorporará en su presupuesto la restitución paisajística en los espacios y tramos que lo requieran, incluyendo el costo de la supresión del tramo sustituido.
- c) El citado proyecto para la modificación y adaptación de la carretera LP 102 deberá incorporar las medidas de protección paisajística del suelo directamente afectado el dominio público y por las correspondientes franjas de la servidumbre de protección, garantizando a su vez el debido tratamiento del suelo correspondiente al tramo proyectado en túnel.
- d) Los espacios de parcela contiguos a la carretera LP 102 y afectados por la servidumbre de protección del dominio público de la misma y el suelo correspondiente al tramo de la misma que discurrirá en túnel, tendrán la consideración de áreas de transición, en las que se desarrollarán en el Proyecto de urbanización pertinente las actuaciones de integración paisajística que resulten precisas en lo que se refiere a la fijación de taludes, la incorporación de vegetación autóctona y la restauración topográfica cuando sea posible, y las medidas tendentes a evitar la ocultación de las visuales de mayor valor paisajístico.
- Las medidas correctoras de carácter ambiental recogidas en la matriz de análisis del documento ambiental del Anejo de ordenación pormenorizada del sector, tienen carácter normativo y se incorporan a las presentes condiciones a los efectos oportunos, especialmente las siguientes:
- Se evitará la acumulación de escombros y desmontes y se retirarán de aquellos lugares no autorizados, restituyéndolos al estado original. Las obras de tunelación y excavación producirán escombros que deben ser convenientemente tratados, aprovechados en la propia fábrica y los excedentes conducidos a vertederos adecuados.
 - Cuando se ejecuten modificaciones en la topografía, geología y geomorfología, se controlará que los taludes y desmontes se ajusten a lo previsto, cumpliendo las determinaciones técnicas. Los taludes y desmontes se integrarán visualmente mediante flora local. En su caso, se detendrán las obras y se corregirán las deficiencias detectadas. Se demolerán y reconstruirán aquellas infraestructuras deficitarias no corregibles.
 - Prevenir los vertidos y contaminación por maquinaria y aumento del tráfico, controlando el buen estado mecánico de los vehículos y maquinaria que trabajen en el desarrollo del plan, trasladando los residuos a gestores autorizados y controlando las emisiones de gases y ruidos. En su caso, se limpiarán las zonas afectadas por personal especializado. Extremar medidas respecto al uso de maquinaria pesada. Se acondicionarán vías alternativas al tránsito de la LP-102, mientras duren las obras.
 - Las actuaciones deben tener en cuenta la estructura paisajística previa. En los movimientos

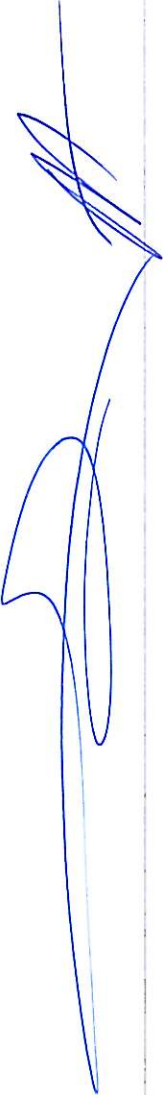
de tierra evitar vertidos a los barrancos lindantes o sobre el acantilado litoral.

- Se limitarán las alturas de las edificaciones, así como los volúmenes, por las posibles afecciones al paisaje, respetando en todo caso la altura máxima permitida y no agotándola cuando no resulte necesario para el correcto desarrollo de los usos previstos. Las edificaciones deben implantarse en las zonas de la parcela con suelos de peor calidad, dentro de los márgenes de ocupación derivados de la tipología aplicable en cada caso. Las cubiertas del invernadero deben tener escasa visibilidad y cuando sean sustituidas, conducidas a vertedero autorizado. Se evitarán modificaciones del paisaje no previstas o no ajustadas, como aumento de volúmenes o alturas, o modificaciones en las zonas verdes y espacios abiertos, y se cumplirán las medidas de protección del paisaje.
- Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los de características tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- Las obras se integrarán mediante acabados, componentes, especies locales para el ajardinado, etc. Sin perjuicio de la seguridad y accesibilidad, o la posible degradación de los materiales por factores ambientales, intervenir lo menos posible en obras de ampliación, y reformar usando materiales nobles, como piedra, forjas o madera.
- No se verterán aguas sobrantes de riego (con fitosanitarios y abonos) al medio (barrancos, litoral).
- No se degradaran los suelos agrícolas existentes. Se reciclarán los suelos agrícolas en las propias zonas ajardinadas. Los sobrantes deben ser almacenados para posteriores actuaciones o donados. En ningún caso deben ser tratados en vertedero. En la línea de evitar la afección a suelos agrícolas, en especial se evitará la pérdida de horizontes agropédicos, mediante la correcta retirada, transporte, almacenamiento y reutilización de los horizontes fértiles de los suelos. Se suprimirán los contaminantes y escombros. En caso de producirse, se limpiarán los suelos mezclados con residuos de obra.
- En la gestión de residuos, se controlará el procesado y tratamiento de los residuos en el planeamiento de desarrollo, clasificando y trasladando los residuos a gestores autorizados.
- Se evitarán afecciones a especies de flora protegidas, elementos singulares o entornos protegidos o valiosos, protegiendo lugares, especímenes o comunidades de interés, y se planteará la ubicación de espacios verdes. En su caso, de deberán reponer las condiciones originales de las alteraciones producidas, y se replantará con especies locales aquellos lugares alterados, incluyéndose éstas en el ajardinado para su protección, como medida de protección. Se cuidarán las fugas de material genético, cuando las especies plantadas sean exóticas.
- Se evitarán afecciones a la fauna, especies protegidas, poblaciones, o hábitats protegidos y valiosos.
- Se prescindirá de alterar las condiciones previas que estén establecidas mediante una valoración previa al inicio de las actuaciones. En su caso se retirarán temporalmente ejemplares que luego serán reintroducidos, cuando finalice la actuación. En todo caso, se adecuarán a los valores faunísticos. Se realizarán controles periódicos en los momentos de riesgo. En caso de producirse alteración, se repondrán las condiciones originales y se

reintegrarán las especies locales.

- Se limitarán las emisiones acústicas y se ajustarán a los preceptos legales, evitando quejas de la población, en especial en aquellos horarios y jornadas especialmente molestos.
 - Las obras deben realizarse teniendo en cuenta las posibles afecciones a la vegetación natural, al funcionamiento hidrológico de los barrancos, y a la dinámica propia de la zona litoral (procesos de oleaje, desplomes de cantiles, acumulación de sedimentos, etc).
- Se evitarán las afecciones al patrimonio cultural (histórico, arqueológico, etnográfico), considerando el respeto al patrimonio, especificadas en el propio plan. Los posibles daños se plasmarán en el Diario ambiental y se comunicarán a la autoridad competente, restableciéndose las condiciones originales en su caso. Realización de una carta arqueológica.

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- 
- Con la Iniciativa de ejecución privada para establecer el concreto sistema de ejecución deberán presentarse, en todo caso, el ó los proyectos de urbanización que se requieran de acuerdo a lo expresado en el párrafo siguiente, y el convenio urbanístico donde se han formalizado los compromisos concretos de la actividad de ejecución por parte del promotor de la actuación, en consonancia con lo expresado al respecto en la Norma 11.3, c del PTET-LPA. Este convenio urbanístico adopta la forma y cumplimenta los contenidos específicos que corresponden según el sistema de ejecución privada que se propone con la iniciativa.
 - Además, en dicho convenio urbanístico se recogen las actuaciones de desafección, en su caso, y los acuerdos de cambio de titularidad o de condiciones de uso de la superficie de suelo y del vuelo del actual dominio público de la carretera LP-102 que se proyecta soterrar en túnel, fijándose en dicho convenio los aspectos jurídicos de las operaciones a realizar para viabilizar la actuación turística de acuerdo a la ordenación urbanística establecida en esta Revisión del PGO.
 - El referido convenio urbanístico, tras su pertinente tramitación y aprobación, deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad por nota marginal sobre las fincas de origen incluidas en el sector, siendo esta circunstancia una condición inexcusable para poder acordar la resolución del expediente sobre la iniciativa de ejecución privada. Los gastos derivados de la citada inscripción registral serán por cuenta del promotor y formarán parte de los gastos de gestión de la actuación.
 - Será a cargo a la actuación urbanística del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el mismo (viales, incluido el nuevo tratamiento del sistema general viario, y espacios libres públicos), así como la adaptación de aquellos tramos del sistema general viario LP-102 que, aunque sean externos al ámbito de actuación, requieran ser mejorados por efecto de la incidencia de la actuación turística en dicha infraestructura viaria; todo ello de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 39 y 40.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, así como en cumplimiento de la condición expresada en la ficha de la actuación ACP-5 Martín Luis del PTEP-LPA (incluida en el anexo del Decreto 120/2010). La obligación de costar el proyecto y la ejecución del acondicionamiento del sistema general viario (carretera insular LP-102) y de sus enlaces y conexiones, deberá constar expresamente en el convenio urbanístico a suscribir de acuerdo a lo expresado en el párrafo anterior.
 - El proyecto de urbanización del sector podrá ser único o conformarse por dos Proyectos de ejecución diferenciados: el Proyecto de urbanización del viario incluido en el sector y no calificado como sistema general y el Proyecto de ejecución de las obras de adecuación del sistema general viario LP-102 y sus nuevas conexiones y enlaces, siendo el organismo insular competente en materia de carreteras el que determine la obligación o no de tramitar un proyecto específico de

ejecución del acondicionamiento del sistema general viario.

- La autorización previa del establecimiento hotelero estará condicionada, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 22.1, c) del PTEOT-LPA, a la justificación correspondiente para la asignación de la carga disponible en la zona, quedando por tanto diferido el desarrollo de la actuación hasta que se determine tal asignación por el organismo competente, según el procedimiento de aplicación.
- No se otorgarán las correspondientes licencias de primera ocupación de los edificios del Hotel y de los equipamientos complementarios de Jardín Etnobotánico y Centro de interpretación, ni las autorizaciones o licencias de apertura de las respectivas actividades, hasta que sea emitido por el organismo insular competente en materia de carreteras el pertinente documento en el que conste la terminación total y completa de las obras de acondicionamiento del sistema general de infraestructura viaria LP-102, y sus nuevos enlaces y conexiones, y la conformidad expresa de la dirección de las obras y de los servicios de dicho organismo respecto a la adecuación de las mismas al correspondiente proyecto y a los requerimientos técnicos, sectoriales, urbanísticos, ambientales y de todo tipo que resulten de aplicación a dicho tramo viario.
- Según acuerdo de Consejo de Gobierno del Excmo. Cabildo Insular de La Palma de 12 de febrero de 2015, se autoriza el uso del vuelo de la vía LP-102 a su paso por el sector ZOT-2 Martín Luis para localizar accesos que comuniquen la zona este y oeste del sector a modo de paso a nivel. No se permitirá edificabilidad privada lucrativa alguna en el vuelo de la vía LP-102. La titularidad de la vía continuará siendo del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, siendo a cargo de la actuación la modificación de dicha vía a su paso por el sector, incluyendo los tramos que fueran necesarios para enlazar con la vía existente, estén o no incluidos dentro de la superficie del mismo, incluso la demolición del tramo de vía existente que quedara en desuso. Asimismo, en el mismo acuerdo, se acepta la modificación del trazado de la vía LP-102 a su paso por el sector ZOT-2 Martín Luis y la creación de una rotonda de acceso al mismo sector para mejorar considerablemente la seguridad vial respecto al tráfico que se incorpora o sale desde la LP-102 "Martín Luis-Bajamar".



**AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA**

CL. LA CONSTITUCIÓN, 1
38715 PUNTALLANA - LA PALMA
☎ 922430000/01 - F 922430373

Roberto Piñero Hernández (1 de 1)
Arquitecto Técnico
Fecha Firma: 17/01/15
HASH: 27941950f5d8a8d33beb3a339ed6db64



**VALORACIÓN DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DEL SECTOR ZOT-2 MARTÍN LUIS QUE
CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA**

Se solicita por parte de la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Puntallana se emita informe correspondiente a la valoración de las cesiones de suelo público que corresponde a esta administración local por el desarrollo del sector denominado ZOT-2 "MARTÍN LUIS", y en este sentido el técnico que suscribe,

INFORMA

Se incluye en el Documento de Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación de Puntallana el Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Turístico denominado ZOT-2 MARTÍN LUIS con una superficie total de 78.867 metros cuadrados y que en función de la ordenación pormenorizada de este sector que figura en documento denominado Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión que se adjunta con el presente informe, se observan las diversas afecciones de cesiones de suelo público que se concretan en dos tipologías concretas:

ESPACIO LIBRE PÚBLICO (EL): 15.183,00 m²

SISTEMA VIARIO (Sistema viario local y de comunicación interior): 5.419,00 m²

En el plano siguiente se observa la ubicación tanto del Espacio Libre Público como del Sistema Viario.





AYUNTAMIENTO
DE
PUNTALLANA

CL. LA CONSTITUCIÓN, 1
38715 PUNTALLANA - LA PALMA
922430000/01 - F 922430373

Los suelos objeto de esta cesión en el caso de los **Espacios Libres Públicos** se ubican en la zona norte y sur de la parcela y para este caso, el técnico que suscribe informa que la valoración de este suelo en las condiciones de cesión (urbanizado) es de 30 €/m², lo que arroja un total de 455.490,00 €.

Respecto al **Sistema Viario** se corresponde con la vía que se considera viario local y como viario interior considerándolos ambos, a efectos de valoración, como similares y, que a los efectos de cesión urbanizada, tiene un valor de 120 €/m², lo que arroja un total de 650.280,00 €.

Por todo lo anterior, el técnico que suscribe considera que el valor de las cesiones correspondientes al suelo urbanizado del Sector ZOT-2 MARTÍN LUIS, correspondiente a la administración local asciende a la cantidad de:

ESPACIO LIBRE PÚBLICO: Cuatrocientos cincuenta y cinco mil cuatrocientos noventa euros (455.490,00 €).

SISTEMA VIARIO: Seiscientos cincuenta mil doscientos ochenta euros (650.280,00 €).

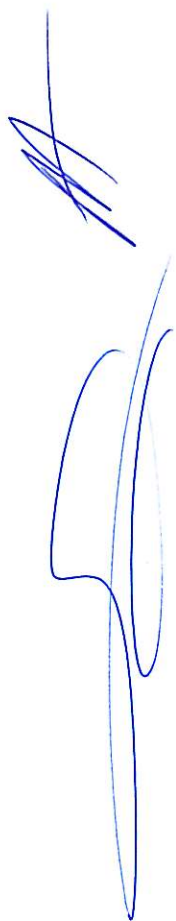
Puntallana, 22 de enero de 2015

El Arquitecto Técnico municipal
Roberto Piñero Hernández

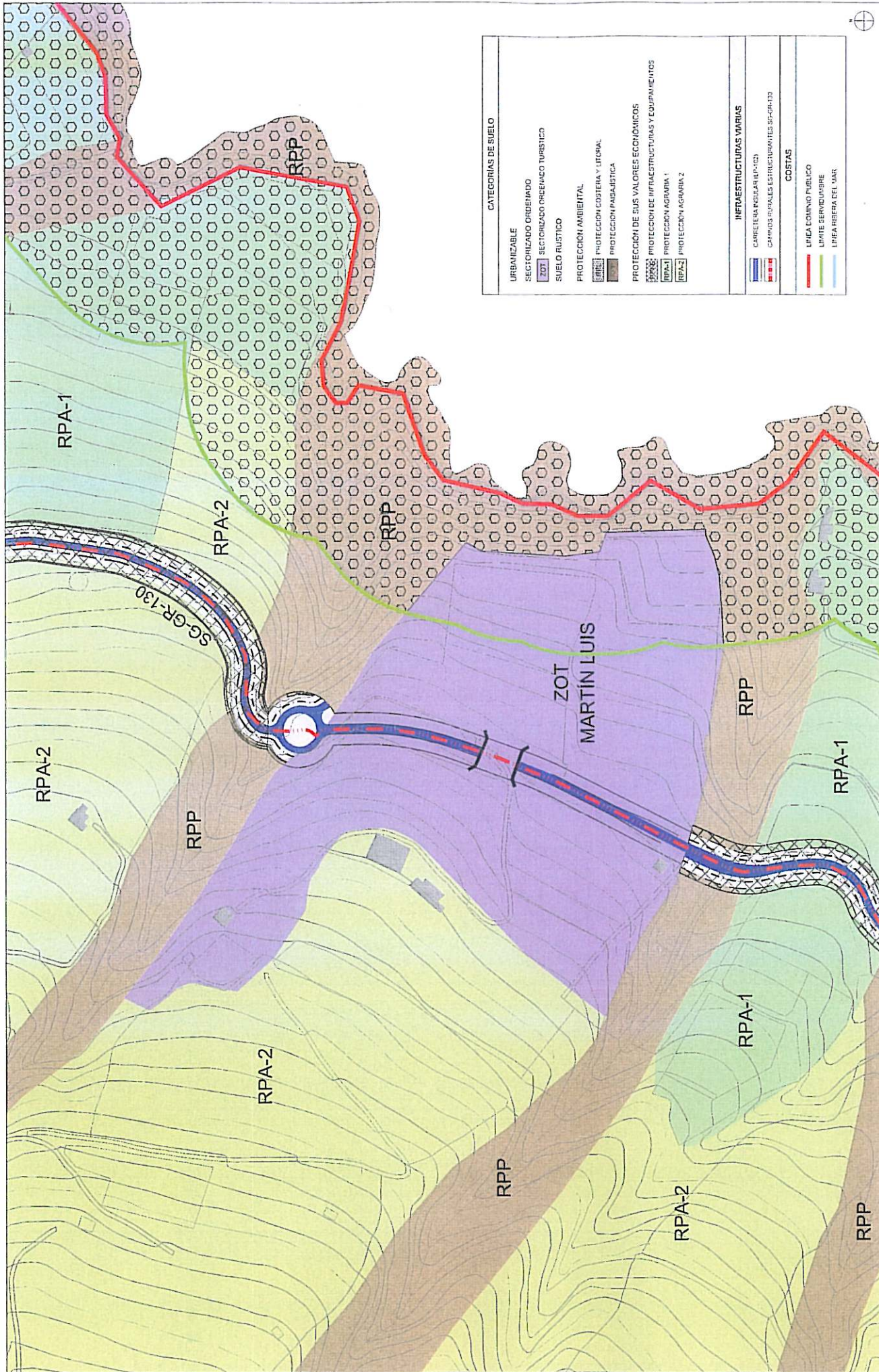




PLANOS ADJUNTOS

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned vertically on the left side of the page.





CATEGORIAS DE SUELO	
URBANIZABLE	
SECTORIZADO ORDENADO	
ZOT SECTORIZADO ORDENADO TURISTICO	
SUELO RUSTICO	
PROTECCION AMBIENTAL	
PROTECCION COSTERA Y LITORAL	
PROTECCION PISAISTICA	
PROTECCION DE SUS VALORES ECONOMICOS	
PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	
IPDA-1 PROTECCION AGRARIA 1	
IPDA-2 PROTECCION AGRARIA 2	
INFRAESTRUCTURAS VARIAS	
CARRETERA INDICULAR (IP-12)	
CAMPOS FIJOS DE ESTRUCTURANTES (SC-04-13)	
COSTAS	
LINEA DOMINIO PUBLICO	
LMITE SERVIDUMBRE	
LINEA RIBERA DEL MAR	

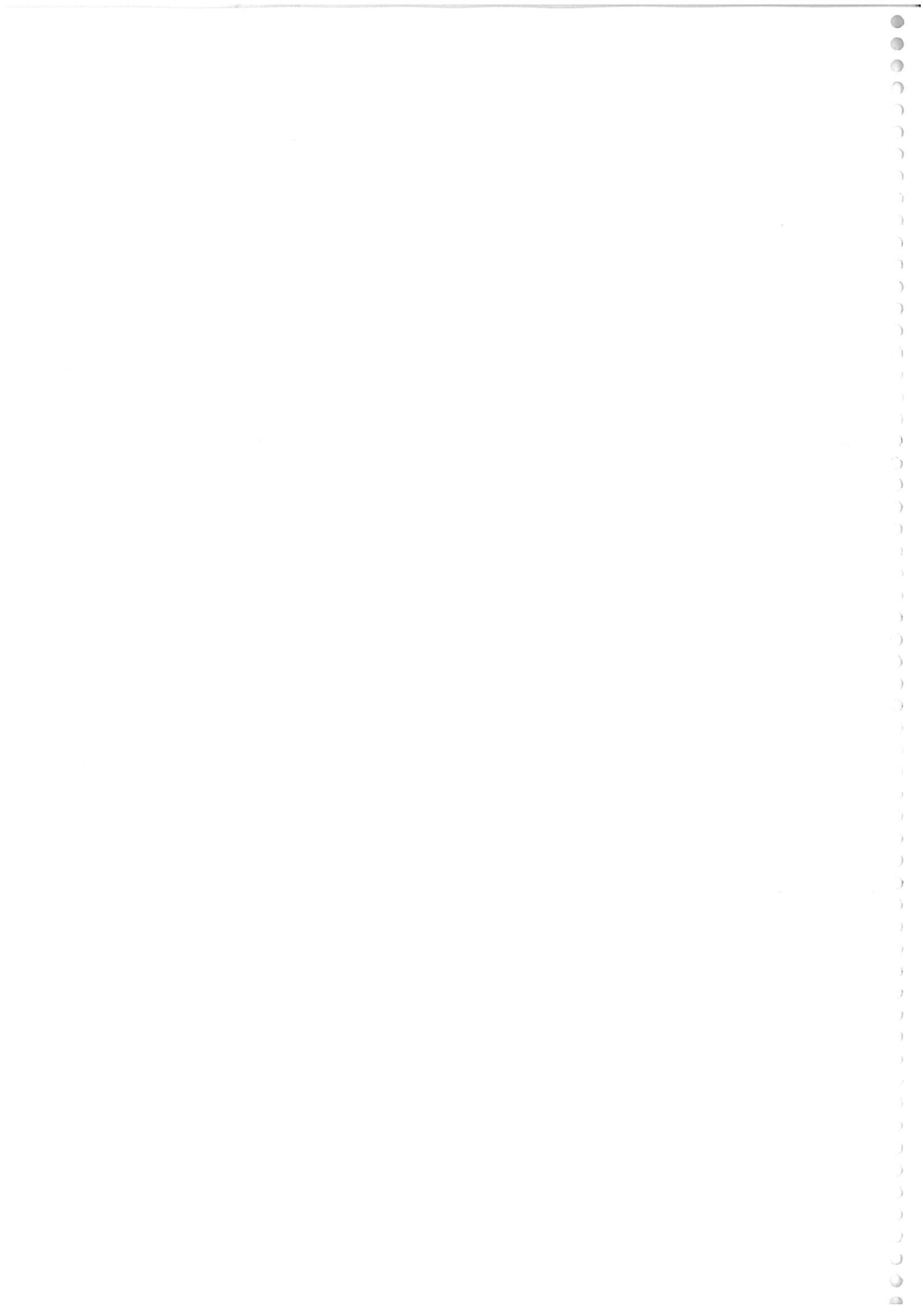
**ANEJO DE ORDENACION PORMENORIZADA
ZOT - MARTIN LUIS
(SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURISTICO)
CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO**

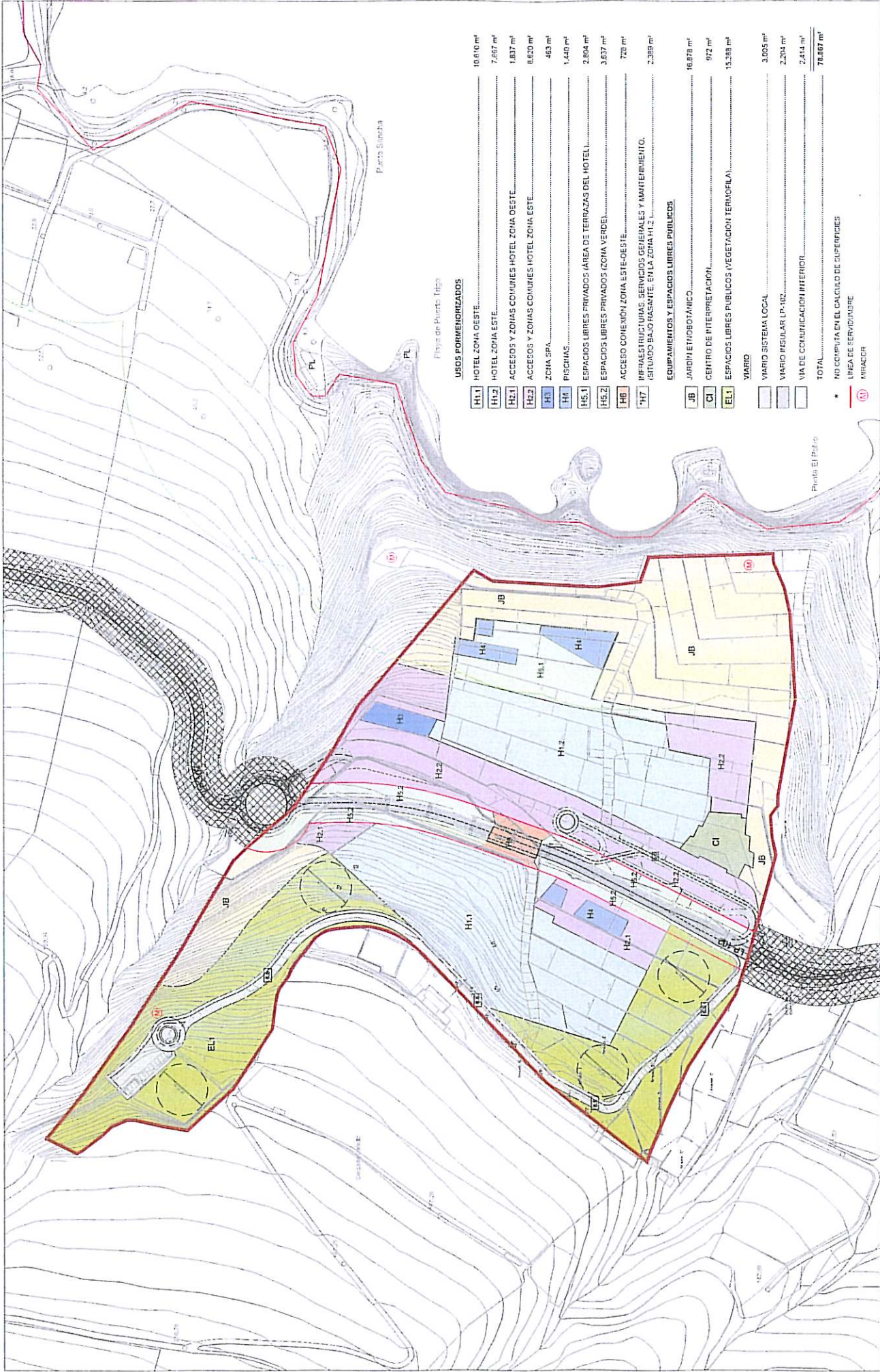
**REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PUNTALLANA
APROBACIÓN DEFINITIVA - ADAPTACIÓN A LAS NAD DEL PIOLP**
Substitución de denominaciones de la COTMAC de 27 de octubre de 2014

CARO / BAÑOSO
ARQUITECTOS
ASOCIACIÓN S.L.

gaspian







USOS PORMENORIZADOS

H1.1	HOTEL ZONA OESTE.....	10.670 m ²
H1.2	HOTEL ZONA ESTE.....	7.667 m ²
H2.1	ACCESOS Y ZONAS COMUNES HOTEL ZONA OESTE.....	1.837 m ²
H2.2	ACCESOS Y ZONAS COMUNES HOTEL ZONA ESTE.....	8.620 m ²
H3	ZONA SPA.....	463 m ²
H4	PISCINAS.....	1.440 m ²
H5.1	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (ÁREA DE TERRAZAS DEL HOTEL).....	2.804 m ²
H5.2	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (ZONA VERDE).....	3.637 m ²
H6	ACCESO CONEXIÓN ZONA ESTE-OESTE.....	720 m ²
H7	INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS GENERALES Y MANTENIMIENTO, SITUADOS BAJO RASANTE, EN LA ZONA H1.2.....	2.389 m ²
EQUIPAMENTOS Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS		
JB	JARDIN ETNOBOTÁNICO.....	16.878 m ²
CI	CENTRO DE INTERPRETACION.....	972 m ²
EL1	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (VEGETACION TERMOFLA).....	13.388 m ²
VIARIO		
	VIARIO SISTEMA LOCAL.....	3.095 m ²
	VIARIO INSULAR (P-102).....	2.203 m ²
	VIA DE COMUNICACION INTERIOR.....	2.434 m ²
TOTAL	78.887 m ²

* NO COMPUTA EN EL CALCULO DE SUPERFICIES
 LINEA DE SERVIDUMBRE
 MIRADORA

ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
ZOT-MARTIN LUIS
 (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO TURISTICO)
USOS PORMENORIZADOS

REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PUNTALLANA
 APROBACIÓN DEFINITIVA. ADAPTACIÓN A LAS LEYES DEL P.L.O.U.
 Modificación de edificaciones de la CO-104 de 27 de octubre de 2011



