

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN GUÍA DE ISORA Sector "Cueva del Polvo"

DOCUMENTO URBANÍSTICO

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

-

1.2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

ÍNDICE:

<i>Abreviaturas:</i>	9
ORDENACIÓN	11
1. INTRODUCCIÓN	13
<i>1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL</i>	13
<i>1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL</i>	14
<i>1.2.1. MOD-1. Ordenación Pormenorizada: El uso residencial unifamiliar</i>	14
<i>1.2.2. MOD-2. Ordenación Pormenorizada: La ordenación del Sector</i>	16
<i>1.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL</i>	17
2. LAS MODIFICACIONES ESPECÍFICAS - ALTERNATIVAS	19
<i>2.1. ALTERNATIVAS DE LA MODIFICACIÓN ESPECÍFICA 1</i>	19
<i>2.1.1. Antecedentes</i>	19
<i>2.1.2. Descripción de las alternativas</i>	20

2.1.3. <i>Alternativa elegida</i>	22
2.2. ALTERNATIVAS DE LA MODIFICACIÓN ESPECÍFICA 2	23
2.2.1. <i>Condicionantes iniciales</i>	23
2.2.2. <i>Descripción de las alternativas</i>	25
2.2.3. <i>Planos y cuadros de características de las tres alternativas</i>	27
2.2.4. <i>Alternativa elegida para la ordenación del Sector</i>	34
2.2.5. <i>Ordenación definitiva del Sector</i>	35
3. LA ORDENACIÓN DEL SECTOR	37
3.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	37
3.1.1. <i>Objetivos generales</i>	37
3.1.1.1. <i>Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado por Decreto 56/2011, de 4 de marzo.</i>	37
3.1.1.2. <i>Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife (PTOTT)</i>	38
3.1.1.3. <i>Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora (PGO)</i>	39
3.1.2. <i>Objetivos específicos</i>	39
3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. CRITERIOS Y DETERMINACIONES	41
3.2.1. <i>Criterios generales</i>	41
3.2.2. <i>Usos</i>	44
3.2.3. <i>Complejo turístico</i>	45
3.2.4. <i>Equipamiento recreativo</i>	45
3.2.5. <i>Residencia</i>	46
3.2.6. <i>Equipamientos recreativos ligados a las parcelas residenciales</i>	47
3.2.7. <i>Tipologías edificatorias</i>	47
3.2.8. <i>Espacios libres</i>	48
3.2.9. <i>Protección del patrimonio</i>	49
3.2.10. <i>Medidas ambientales</i>	49
3.2.11. <i>Red viaria</i>	51
3.2.12. <i>Servicios urbanos</i>	55
3.2.13. <i>Pozos para la captación de agua salada</i>	56
3.2.14. <i>Planos de ordenación</i>	57
3.3. LAS PARCELAS DE USO LUCRATIVO	60
3.3.1. <i>La parcela de uso Turístico</i>	60
3.3.2. <i>Las parcelas de Equipamiento recreativo</i>	60
3.3.3. <i>Las parcelas de uso Residencial</i>	61
3.4. LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	62
3.4.1. <i>Descripción de los espacios libres públicos</i>	62
3.4.2. <i>El Parque urbano</i>	63
3.5. EL SISTEMA VIARIO	68
3.5.1. <i>Descripción del sistema viario</i>	68

3.5.2. Planos de urbanización, planta y secciones del viario	71
3.6. LOS SERVICIOS URBANOS	75
3.6.1 Red de drenaje	75
3.6.2. Red de abastecimiento de agua potable y contra incendios	84
3.6.3. Red de riego	91
3.6.4. Red de saneamiento de aguas residuales	96
3.6.5. Red de media y baja tensión	104
3.6.6. Red de alumbrado público	108
3.6.7. Red de telecomunicaciones	110
3.6.8. Recogida de residuos sólidos urbanos	112
3.6.9. Planos de las redes de servicio	113
3.7. LAS INFRAESTRUCTURAS COMPLEMENTARIAS	123
3.8. LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EXTERNAS AL SECTOR	123
3.8.1. Reurbanización del Área ajardinada del Paseo Perenquén	123
3.8.2. Conexión con el nuevo Camino de Punta Blanca	125
4. OBLIGACIONES LEGALES DE GESTIÓN	127
4.1. SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA	127
4.2. OBLIGACIONES Y CARGAS	127
5. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO Y DE SU MODIFICACIÓN PUNTUAL	131
5.1. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS DE LAS PARCELAS	131
5.2. SUPERFICIE DEL SECTOR	133
5.3. USOS	133
5.4. DENSIDAD MÁXIMA DE PLAZAS ALOJATIVAS	134
5.5. NÚMERO MÁXIMO DE PLAZAS ALOJATIVAS HOTELERAS	135
5.6. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	135
5.7. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMA	135
5.8. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	136
5.9. CESIONES OBLIGATORIAS	137
5.10. RESERVA DE LA SUPERFICIE DE DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS	138
5.11. CONDICIONES GENERALES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	139
5.12. RESERVA DEL NÚMERO DE APARCAMIENTOS	139
5.12.1. Reserva de aparcamientos según el Reglamento Estatal de Planeamiento de 1978	139
5.12.2. Reserva de aparcamientos según la LSC	140
5.12.3. Reserva de aparcamientos según el PGO y el Decreto de Estándares Turísticos	140
5.12.4. Reserva de aparcamientos en la Ordenación Pormenorizada	141
5.12.5. Cumplimiento de la reserva de aparcamientos	142
5.13. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE CONDICIONES NORMATIVAS QUE DESARROLLAN EL PLAN GENERAL	142

5.13.1. Marco legal. Disposiciones de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General	142
5.13.2. Relación de las condiciones normativas de la Ordenación Pormenorizada complementarias a las del Plan General	144
5.13.3. Justificaciones	145
6. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL MODELO TERRITORIAL Y NORMATIVO	149
6.1. ADECUACIÓN AL MODELO URBANÍSTICO DEL PLANEAMIENTO GENERAL	149
6.2. CUMPLIMIENTO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO JERÁRQUICAMENTE SUPERIORES	149
6.2.1. Adaptación a las determinaciones de las DOG y DOT	150
6.2.2. Adaptación a las determinaciones del PIOT y al resto del planeamiento territorial de aplicación	150
6.2.2.1. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)	150
6.2.2.2. Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT)	150
6.2.2.3. Adaptación a las determinaciones del Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto de Santiago (PMM)	152
6.3. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	153
6.3.1. Costas	153
6.3.2. Turismo	163
6.3.3. Carreteras	167
6.3.4. Servidumbres aeronáuticas	167
6.3.5. Zonificación acústica	168
7. ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA PROPUESTA	171
PLAN DE ETAPAS	173
1. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN UNA SOLA ETAPA	175
2. PLAZOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	175
3. OBRAS DE URBANIZACIÓN	177
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	179
1. OBJETO	181
2. ACTUACIONES PREVISTAS	181
2.1 RELACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS	181
2.1 CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE CANARIAS, DE 21 DE DICIEMBRE DE 2009	181
3. EVALUACIÓN ECONÓMICA	182
3.1. VALOR DE LOS TERRENOS Y ELEMENTOS EXISTENTES	182
3.1.1. Valor del suelo	182
3.1.2. Valor de las construcciones	182

3.1.3. Valor de los depósitos de almacenamiento de agua	182
3.1.4. Valor de las huertas zorribadas	182
3.1.5. Valor de los invernaderos	183
3.1.6. Valor de las plantaciones	183
3.1.7. Cuadro resumen del valor de los terrenos y de sus elementos	183
3.2. COSTE DE LA URBANIZACIÓN	184
3.3 HONORARIOS TÉCNICOS	185
3.4 COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN	186
3.5 REPERCUSIONES DEL COSTE TOTAL	186
ANEJOS A LA MEMORIA	189
ANEJO 1. MEMORIA SOBRE EL MODELO OPERATIVO BÁSICO DEL COMPLEJO TURÍSTICO	191
1. MODELO OPERATIVO BÁSICO	193
2. IDEA DEL PROYECTO	197
3. ANTECEDENTES TURÍSTICOS	200
ANEJO 2. ESTUDIO DE CAPACIDAD DE CARGA	203
1. INTRODUCCIÓN	205
2. CAPACIDAD DE CARGA: JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTO	206
3. OBJETIVOS Y FINALIDADES DEL ESTUDIO	208
4. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO	209
4.1.- ANTECEDENTES	209
4.1.1. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)	209
4.1.2. Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT)	209
4.2.- DISEÑO METODOLÓGICO	211
5. CAPACIDAD ECOLÓGICA	213
6. CAPACIDAD SOCIAL	216
6.1. POBLACIÓN RESIDENTE Y CONDICIONES URBANAS	216
6.2. CONDICIONES DE MERCADO DE TRABAJO	217
6.3 AFECCIÓN A LOS SERVICIOS EDUCATIVOS, SANITARIOS Y DE BIENESTAR SOCIAL DISPONIBLES	218
7. CAPACIDAD PAISAJÍSTICA	221
8.- CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LOS SERVICIOS	224
8.1. INFRAESTRUCTURA DE ACCESIBILIDAD	224
8.2. INFRAESTRUCTURAS DE REDES DE SERVICIO	226
8.2.1. Red de Abastecimiento de agua potable	226
8.2.2. Red de Riego	228

8.2.3. <i>Red de Saneamiento</i>	230
8.2.4. <i>Red de Energía eléctrica</i>	231
8.2.5. <i>Red de Telecomunicaciones</i>	232
8.3. <i>SERVICIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS</i>	232
9. CAPACIDAD DE MERCADO	234
9.1. <i>TIPO DE ALOJAMIENTOS</i>	234
9.2. <i>EMPRESAS TURÍSTICAS</i>	235
9.3. <i>LLEGADA DE TURISTAS</i>	235
9.4. <i>DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA OFERTA</i>	235
10. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS TECNOLÓGICOS, PROFESIONALES Y LABORALES	237
11. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS TURÍSTICOS	238
11.1. <i>RECURSOS TURÍSTICOS ACTUALES</i>	238
11.2. <i>GRADO DE DIVERSIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS</i>	238
12. AFECCIÓN A LOS RECURSOS NATURALES	241
13. CONCLUSIÓN	242
ANEJO 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	243
1. JUSTIFICACIÓN	245
2. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES DE SISTEMAS TERRITORIALES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS	246
2.1. <i>ANTECEDENTES</i>	246
2.2. <i>ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS</i>	246
2.3. <i>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN</i>	246
2.3.1. <i>Infraestructuras y redes de servicios de la urbanización</i>	246
2.3.2. <i>Servicios públicos necesarios para la puesta en funcionamiento de la urbanización del Sector</i>	247
2.4. <i>COMPETENCIAS</i>	248
2.5. <i>RELACIÓN DE GASTOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN COMO CONSECUENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTUACIÓN</i>	250
2.6. <i>RELACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN COMO CONSECUENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTUACIÓN</i>	254
2.7. <i>CONCLUSIÓN: ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA</i>	260

PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

OU-1	USOS
OU-2	CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN
OU-3.1	URBANIZACIÓN - PLANTA GENERAL
OU-3.2	URBANIZACIÓN - SECCIONES DE VIARIOS
OU-3.3.1	URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE DRENAJE
OU-3.3.2	URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (Infraestructura complementaria)
OU-3.3.3	URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS
OU-3.3.4	URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE RIEGO (Infraestructura complementaria)
OU-3.3.5	URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE RIEGO
OU-3.3.6	URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
OU-3.3.7	URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN
OU-3.3.8	URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
OU-3.3.9	URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE TELECOMUNICACIONES
OU-4	ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
OU-5	SERVIDUMBRE DE ACCESOS AL MAR

PLANOS DEL PLAN DE ETAPAS

PE-1	PLAN DE ETAPAS
------	----------------

PROMOTOR:

PRIMPARES, S.L.

REDACTOR:

Contenidos Urbanísticos

PALERM & TABARES DE NAVA, S.L.P.

COLABORADORES:

Contenidos Jurídicos

UA ABOGADOS, S.L.

Contenidos Ambientales

SOLITEC, S.L.

GEODOS, S.L.

Abreviaturas:

PGO:	Plan General de Ordenación del Municipio de Guía de Isora. (BOCA nº 119, de 18 de junio de 2010 y corrección de errores BOCA nº 229, de 21 de noviembre de 2011).
NUOP:	Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
OMEU:	Modificación de la Ordenanza reguladora de Edificación y Urbanización del municipio de Guía de Isora. (BOP nº 76, de 8 de junio de 2012).
PMM:	El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora, Tenerife). (BOCA nº 147, de 30 de julio de 2015).
PTOTT:	Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife. (BOCA nº 168, de 26 de agosto de 2005).
PIOT:	Plan Insular de Ordenación de Tenerife. (BOCA nº 58, de 21 de marzo de 2011).
RP:	Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (BOE nº 221 a 222, de 15 a 16 de septiembre de 1978).
LC:	Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas (BOE nº 181, de 29 de julio de 1988), modificada mediante Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (BOE nº 129, de 30 de mayo de 2013).
RGLC:	Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. (BOE nº 247, de 11 de octubre de 2014).
RGEC:	Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. (BOCA nº 17, del 26 de enero de 2005).
RPIOSPC:	Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias. (BOCA nº 104, de 31 de mayo de 2006).
DOG y DOT:	Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. (BOCA nº 73, de 15 de abril de 2003 y corrección de errores BOCA nº 91, de 14 de mayo de 2003).
TRLOTENC:	Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. (BOCA nº 60, de 15 de mayo de 2000). Derogado.
LSC:	Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOCA nº 138, de 19 de julio de 2017).
EEPPMA:	Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (BOE nº 102, de 29 de abril de 2006).
LBRL:	Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. (BOE nº 80, de 3 de abril de 1985).
COTMAC:	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
CIATF:	Consejo Insular de Aguas de Tenerife
BOE:	Boletín Oficial del Estado.
BOCA:	Boletín Oficial de Canarias.
BOP:	Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

ORDENACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Este documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación de Guía de Isora Sector "Cueva del Polvo" tiene por objeto la introducción del uso residencial como compatible, en los términos previstos en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de Tenerife (PTOTT) y la ordenación de los terrenos correspondientes al sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado turístico "Cueva del Polvo", del Plan General de Ordenación (en adelante PGO) de Guía de Isora, que entró en vigor a los quince días de la publicación de su normativa en el BOP nº 130, de 1 de julio de 2010.

La iniciativa para el desarrollo urbanístico del Sector ha sido emprendida por la empresa PRIMPARES S.L., como única titular de derechos en el Sector que, en ejercicio de sus facultades, ha presentado a tramitación este documento. Ello resulta procedente en virtud de lo contenido en el artículo 55 del RPIOSPC.

Además de la justificación legal del desarrollo urbanístico del Sector "Cueva del Polvo" de conformidad con los derechos reconocidos al propietario del suelo, existen otras razones que explican la conveniencia y oportunidad, derivadas de los objetivos que enmarcan el desarrollo elegido para este sector, que son los siguientes:

La ordenación se ha redactado conforme a lo establecido en el mencionado PGO y en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSC), en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento, aprobado por Decreto 183/2004 (en adelante, RGEC), en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003 (en adelante DOT), así como en el Reglamento de Planeamiento de 1978, aplicable con carácter supletorio; y en el resto de la normativa de ordenación territorial y urbanística vigente, la legislación sectorial aplicable y el planeamiento insular y territorial, en especial el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (en adelante PTOTT).

La conveniencia y oportunidad de la redacción de este documento de ordenación se basa en la propia conveniencia y oportunidad de desarrollo del Sector previsto en el PGO. Efectivamente, el modelo urbanístico propuesto por el PGO prevé un crecimiento urbano, que contempla el desarrollo efectivo de determinadas áreas de suelo, en concreto algunas turísticas, entre las que se encuentra este Sector. Su ejecución está proyectada

para su efectivo desarrollo dentro del marco del programa del PGO, tal y como se recoge en el Plan de Etapas de este documento. El plazo previsto en la ficha del PGO es: *“un año desde que se levante la suspensión de construcción de nuevos establecimientos turísticos no encuadrables en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda punto 3 de la Ley 19/2003 para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada”*.

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Este documento tiene como objeto la modificación del documento del PGO vigente introduciendo la ordenación del Sector de suelo urbanizable turístico "Cueva del Polvo, así como la inclusión en el mismo del uso Residencial unifamiliar como secundario, parámetro de ordenación que forma parte de la ordenación pormenorizada.

La idea general del desarrollo del Sector, que motiva la presente Modificación puntual, y que se detallará en apartados posteriores de esta Memoria, es la implantación de un Complejo turístico con un establecimiento hotelero de 5 estrellas, con un máximo de 542 plazas alojativas, acompañado de una oferta complementaria destinada a la salud que impartirá terapias de bienestar, la incorporación de una parcela destinada a equipamiento de carácter privado, de uso recreativo abierto al público, tipo club marítimo, un grupo de parcelas de uso residencial unifamiliar en tipología de Ciudad Jardín Aislada, de superficies de suelo superiores a lo usual en las islas, destinadas a ser vendidas a compradores de gran poder adquisitivo, así como dos parcelas también de equipamiento de carácter privado de uso recreativo tipo clubs marítimos para ser utilizados por los propietarios de las viviendas del Sector de forma comunitaria, y, en su caso, del hotel.

A efectos de mejorar la sistemática de esta Modificación Puntual se hablará de:

MOD-1. Ordenación Pormenorizada: La inclusión en el Sector del uso Residencial unifamiliar como secundario con tipología de Ciudad Jardín Aislada Grado1.

MOD-2. Ordenación Pormenorizada: La ordenación del Sector.

1.2.1. MOD-1. Ordenación Pormenorizada: El uso residencial unifamiliar

En ejercicio de las previsiones del vigente PTOTT, la Modificación específica-1 tiene

como objeto la inclusión en el Sector del uso Residencial unifamiliar como uso secundario y compatible a desarrollar en parcelas específicas, en las siguientes condiciones:

- a) Se considera compatible en un máximo del 4,24% de las plazas alojativas de la capacidad total del Sector, que se propone.
- b) Cada una de las viviendas se corresponde con 3 plazas alojativas.
- c) La tipología de aplicación es la de Ciudad Jardín Aislada Grado 1, cuyos parámetros y condiciones son los que establece el Capítulo 6 de las Normas Urbanísticas del PGO, excepto los siguientes, establecidos por la presente Modificación Puntual:
 - Ciudad Jardín Aislada Grado 1:
 - Parcela mínima: 500 m²s
 - La superficie edificable mínima por vivienda será de 150 m²c.
 - El número mínimo de plazas de aparcamiento será de 3 plazas por vivienda.

La proporción máxima del 4,24% de las plazas alojativas totales proviene de la intención por parte del Promotor de incluir en la ordenación del Sector una reducción en un 21% del número de plazas alojativas, pasando de 720, previstas por el PGO, a 566. De éstas, un máximo de 542 pueden ser plazas alojativas hoteleras y un máximo de 24, pueden ser plazas alojativas residenciales, a razón de 3 plazas alojativas por vivienda. Estas 24 plazas representan un 4,24% del total, (566).

Se mantiene, por lo tanto, inalterado el uso característico Turístico asignado por el PGO al Sector, no modificándose, por tanto, ningún parámetro de la ordenación estructural y mucho menos el modelo de ordenación del municipio.

Por otro lado, la presente Modificación puntual, si bien permite introducir el uso residencial en el Sector, incrementando así la edificabilidad residencial del municipio, no adscribe, a su vez, suelo para la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, al estar prohibidas expresamente en el apartado 2-AD b) del artículo 4.3.2 del PTOTT para la categoría primera del uso residencial.

Por ello, se procede a justificar el cumplimiento del artículo 27.1. de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, en la redacción dada por el artículo 22 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, que determina que la adscripción de los suelos urbano o urbanizables del Plan General a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública no podrá ser inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

En este sentido, el Plan General justifica tal cumplimiento en el epígrafe 5.3.4 de su Memoria de Ordenación.

La superficie edificable máxima destinada al uso residencial no puede superar el 10% de la superficie total del Sector (31.200 m²c) de acuerdo con lo establecido en el apartado 2AD del artículo 3.7.4.3 del PIOT, lo que significa 3.120 m²c.

Dado que la presente Modificación puntual aumenta la superficie edificable del uso residencial y no incluye superficie para la de VP, en el siguiente cuadro se justifica que, añadiendo a la superficie edificable residencial del PGO (454.908 m²c) la máxima permitida por el PIOT en el Sector (3.120 m²c), no incluyendo, al no estar permitida, superficie edificable de VP en el Sector, el porcentaje de superficie edificable destinada a VP por el PGO (142.504 m²c) sigue siendo superior al 30% establecido.

PORCENTAJE DE SUPERFICIE EDIFICABLE DE RESIDENCIAL VP			
Planeamiento	Sup. edificable total residencial (m²c)	Sup. edificable VP (m²c)	Porcentaje (%)
PGO vigente	454.908	142.504	31,32
Ordenación Pormenorizada Sector Cueva del Polvo	3.120	0	-
Total (PGO + M.P. PGO)	458.028	142.504	31,11

1.2.2. MOD-2. Ordenación Pormenorizada: La ordenación del Sector

La Modificación específica-2 tiene como objeto ordenar pormenorizadamente el Sector "Cueva del Polvo" con la finalidad de poder ejecutar un Complejo turístico de salud, en un establecimiento hotelero en la categoría de 5 estrellas, en el que la concepción del programa funcional de todas sus dependencias y del equipamiento e instalaciones están integralmente enfocados a ofrecer al cliente un plan personalizado de mejora integral de la salud y el bienestar (físico, mental y espiritual) bajo el paraguas de un clima excepcional, con alusiones al cuidado personal, descanso, recuperación de la energía y la belleza. El Complejo se orienta, por lo tanto, en el marco de las actuaciones estratégicas promocionales del Plan Estratégico Promocional de Canarias (2012-2016).

1.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual del PGO contiene las determinaciones y documentos exigidos por la vigente legislación en materia de ordenación territorial aplicable en Canarias, y por el planeamiento insular, que son los siguientes:

0. Memoria de la Tramitación y de la Información pública

- Memoria
- Anejos

1. Memoria Justificativa:

1.1. Memoria de Información

1.2. Memoria de Ordenación

- Ordenación
- Plan de etapas
- Estudio económico-financiero
- Anejo 1: Memoria sobre el modelo operativo básico del complejo turístico
- Anejo 2: Estudio de capacidad de carga
- Anejo 3: Informe de sostenibilidad económica.

2. Planimetría:

2.1. Información -IU

2.2. Ordenación - OU

2.3. Plan de Etapas - PE

3. Normas Urbanísticas

- Normas urbanísticas
- Anejo: Cambios en el documento del PGO derivados de la Modificación Puntual

La Modificación Puntual se complementa además con los dos siguientes documentos:

- **Anteproyecto de Urbanización**, que se adjunta al documento de esta Modificación Puntual, en virtud del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y el promotor, con el objeto de fijar, en paralelo a la ordenación de la que es objeto el Sector a través de la presente Modificación, las soluciones técnicas para la ejecución de los viarios y espacios libres públicos, en cuanto a acabados, infraestructuras, vegetación, etc., que deben regir el futuro Proyecto de Urbanización. Tiene el contenido siguiente:

Anteproyecto de Urbanización

Memoria

- Memoria
- Anejos

Planimetría

- **Contenido Ambiental**, que tal y como se justifica en el apartado 4 de la Memoria de Información Urbanística, queda remitido al Documento Ambiental Estratégico, que se tramita en paralelo a este Documento de Modificación Puntual del PGO, con lo que queda garantizado el acceso público a la información ambiental y a la evaluación de sus consecuencias sobre el medio ambiente. En él se incluyen un apartado específico dedicado a la susceptibilidad del Sector frente a los riesgos naturales y se justifica que, además de no existir elementos de valor patrimonial, no se requiere realizar prospecciones arqueológicas.

2. LAS MODIFICACIONES ESPECÍFICAS - ALTERNATIVAS

2.1. ALTERNATIVAS DE LA MODIFICACIÓN ESPECÍFICA 1

2.1.1. Antecedentes

Para la Modificación específica-1, la introducción del uso Residencial Unifamiliar como uso secundario a desarrollar en parcelas específicas del Sector, se proponen tres alternativas, en cumplimiento de la legislación vigente que dispone, que en la primera etapa del planeamiento deben constar diferentes alternativas de ordenación, que puedan plantear distintos criterios ambientales y de ellas se ha elegido la que resulta más conveniente desde los puntos de vista de cada uno de los aspectos implicados, especialmente el ambiental, tal y como se refleja en el apartado correspondiente del Documento Ambiental Estratégico.

Las alternativas presentadas nacen a partir de las posibilidades que ofrece el PTOTT a partir de sus determinaciones. En el apartado 5.8 de su Normativa, que contiene las determinaciones sobre la Zona Turística de Puerto de Santiago, y en concreto el Ámbito particular "Cueva del Polvo 10", en cuanto a que en ella establece el uso Residencial en la categoría Primera como Uso Secundario para este Ámbito, limitando la compatibilidad del uso Residencial por una capacidad teórica turística mínima del 90% de la capacidad teórica total, conceptos estos definidos en el artículo 5.1.1.4 de dicha Normativa.

De ello se deduce que la capacidad residencial máxima que determina el PTOTT para el Ámbito, el Sector "Cueva del Polvo", es del 10% de la capacidad teórica total.

La categoría Primera del Uso Residencial la define la Normativa del PTOTT en su artículo 4.3.2.a):

"Categoría primera: uso residencial en vivienda unifamiliar aislada, con superficie mínima de 150 m² construidos, en parcelas individuales de superficie no inferior a 500 m²."

El PGO vigente, limitando la posibilidad que ofrece el PTOTT para introducir este uso como secundario en el Sector, no lo incluyó, tal y como refleja el apartado A de las Instrucciones, Determinaciones y Medidas correctoras de la Ficha Urbanística del Sector, al enumerar los usos secundarios y compatibles a desarrollar en parcelas específicas. Esta decisión provino de la suscripción de un Convenio Urbanístico en el año 2000 entre el anterior propietario del suelo y el Ayuntamiento con la finalidad de introducir en la

revisión de las Normas Subsidiarias, que se estaban elaborando y que finalmente se terminaron de aprobar en el año 2001, una serie de prescripciones respecto al Sector. Este convenio y la ordenación que contiene, son el reflejo de las pretensiones de la anterior propiedad manifestadas a través de una alegación al documento de revisión de dichas NNSS. En ella no se introdujo del uso Residencial como compatible en el Sector y así fue recogido en el PGO vigente.

Es importante subrayar que la coexistencia entre el uso de complejo turístico y el tipo de residencial unifamiliar, que se pretende implantar, (con superficies de parcela y edificabilidades muy superiores a lo habitual en las islas) es uno de los ingredientes principales del producto turístico elegido y de los pilares principales de la actuación empresarial. Se pretende que estas mansiones, destinadas a futuros propietarios de alto poder adquisitivo, actúen de reclamo y atracción sobre la demanda de clientes del complejo turístico, como consecuencia de la prestación de fiabilidad y confianza que ello puede transmitir.

Es evidente, que la justificación de la cuantificación del uso residencial a introducir en el Sector, y aprovechando la coyuntura de que el presente documento se desarrolla también su ordenación pormenorizada, debe apoyarse también en el estudio de alternativas de ésta, puesto que la distribución de las parcelas y relaciones entre ellas, y sus circunstancias en relación a la globalidad del Sector y del proyecto turístico a implantar, deben tenerse muy en cuenta a la hora de la selección.

Finalmente, antes de proceder a realizar el estudio de alternativas, es necesario dejar la constancia de que la incidencia que produce esta modificación sobre el modelo del PGO es mínima, particularidad esta, que resulta aún más evidente cuando se la enmarca en el ámbito territorial del mismo, es decir, el municipio. Es evidente que la cantidad edificatoria y densidad poblacional que se pretende introducir es tan reducida, que el resultado sólo va a tener influencia sobre la del propio ámbito del Sector, pues ni siquiera es posible que afecte al ámbito inmediatamente superior, que es el núcleo de El Varadero. Por lo tanto, el análisis de las alternativas sólo se realizará con respecto al propio ámbito del Sector.

2.1.2. Descripción de las alternativas

Partiendo de los antecedentes descritos anteriormente, y con el objeto de evaluar la introducción del uso residencial unifamiliar como uso secundario para parcelas específicas se presentan las tres alternativas siguientes, que parten todas ellas del marco

cuantitativo de capacidad residencial que establece el PTOTT para el Sector.

Alternativa 0

La Alternativa 0 propone la no inclusión del uso residencial en el Sector, manteniendo las determinaciones actuales del PGO, es decir, un 0% de la capacidad teórica total permitida por el PTOTT, lo que implicaría la no necesidad de tramitar el presente Documento de Modificación Puntual.

Alternativa 1

La Alternativa 1 propone la inclusión del uso residencial unifamiliar en el Sector en una proporción de un 4,75% de la capacidad teórica total, es decir, aproximadamente la mitad de la capacidad máxima permitida.

Esta proporción proviene de la solución que propone la Alternativa 3 de la ordenación pormenorizada del Sector, en la que se ha adoptado un total de 9 parcelas con las características de superficie y edificabilidad que pretende el producto turístico que se pretende implantar, y en la que se ha estudiado la convivencia de estas parcelas con el resto de Complejo turístico y de Equipamiento recreativo, y que es la que se estima ajustada a tal fin y con el entorno.

Alternativa 2

Esta Alternativa 2 propone la inclusión del uso residencial unifamiliar en el Sector en una proporción de un 10% de la capacidad teórica total permitida por el PTOTT, es decir el máximo posible, que representa una cantidad sobre-elevada, con respecto a las pretensiones para el Sector.

Esta proporción proviene de la solución que propone la Alternativa 2 de la ordenación pormenorizada del Sector, en la que se ha adoptado un total de 17 parcelas con características de superficie y edificabilidad inferiores a las que pretende el producto turístico que se pretende implantar, y en la que también se ha estudiado la convivencia de estas parcelas con el resto de Complejo turístico y de Equipamiento recreativo.

2.1.3. Alternativa elegida

Las tres alternativas responden de igual forma al interés público, ya que las variables que las diferencian están amparadas por las determinaciones a tal fin del vigente PTOTT, en el cual, como ya se ha dicho, se permite hasta un 10% de uso secundario residencial.

Así mismo, el Estudio Ambiental Estratégico, realiza una motivación de la selección de alternativas, en la que concluye que, atendiendo a los argumentos expuestos, puede considerarse que la introducción del uso residencial de baja intensidad y con la tipología de edificaciones previstas, no produce diferencias ambientales significativas con la alternativa de mantener exclusivamente el uso turístico. Las pequeñas diferencias encontradas en el consumo de recursos o en la generación de residuos se consideran irrelevantes de cara a desechar la introducción del uso residencial.

La Alternativa 0 queda descartada de antemano, por las razones expuestas en su descripción.

En las otras dos Alternativas 1 y 2 se introduce el uso residencial en el Sector y, por lo tanto, la delimitación de parcelas para albergar este uso, lo que implica la reducción de la superficie de suelo de la parcela principal de uso Complejo turístico. Pero esta Modificación puntual reduce también la cifra del número máximo de 720 plazas alojativas, que admite el PGO, a 566, es decir un 21% menos, con lo cual la proporción entre ambos parámetros no se ve perjudicada en contra de la parcela principal.

Del número total de plazas alojativas, 542 plazas son hoteleras, cifra que se mantiene fija en las tres alternativas, dado que el complejo turístico a implantar contendrá, en todo caso, no más de esta cantidad. Ello implica que las plazas turísticas del uso residencial son siempre complementarias a las del complejo turístico y que, por lo tanto, el hecho de introducir estas últimas en el Sector contribuirá a la generación de mayor empleo.

Es por todo ello, que las Alternativas 1 y 2 resultan más convenientes que la Alternativa 0.

Finalmente, y para decidir entre la Alternativa 1 y 2 se recurre al estudio de alternativas de la ordenación pormenorizada, en la que su Alternativa 3 introduce una densidad residencial inferior a la máxima permitida por el PGO, consiguiéndose un equilibrio adecuado, ya que las características dimensionales de las parcelas residenciales, que requiere el proyecto turístico a implantar, determinan un consumo de suelo, que debe estar en correspondencia con las necesidades que a tales efectos demandan. a su vez, las demás parcelas y usos involucrados. Es por todo ello, que la Alternativa 1 resulta la

más conveniente.

2.2. ALTERNATIVAS DE LA MODIFICACIÓN ESPECÍFICA 2

Para la Modificación específica-2, la ordenación del Sector, se proponen tres alternativas, en cumplimiento de la legislación vigente que dispone que en la primera etapa del planeamiento deben constar diferentes alternativas de ordenación, que puedan plantear distintos criterios ambientales.

De las tres, que se han planteado, se ha elegido la que resulta más conveniente desde los puntos de vista de cada uno de los aspectos implicados, especialmente el ambiental, tal y como se refleja en el apartado correspondiente del Documento Ambiental Estratégico.

Las alternativas presentadas nacen a partir de la reflexión y el conocimiento conjunto de las necesidades y premisas en que ha de basarse el desarrollo del Sector y los diferentes condicionantes que ofrece el lugar para la implantación de los elementos urbanizatorios y edificatorios en el territorio. Asimismo, responden a un intento de hacer realidad la actuación prevista desde la propia viabilidad económica y desde el equilibrio entre la rentabilidad productiva y la social que la legítima, teniéndose en cuenta el conjunto de variables ambientales que pudieran afectarle.

De todo ello han surgido las tres alternativas, basadas todas ellas en la implantación de un complejo turístico con hotel de 5 estrellas, un equipamiento privado de uso recreativo destinados a club marítimo y un grupo de parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyas variables de cambio se basan principalmente en el número de dichas parcelas de uso residencial y en las ubicaciones posibles del equipamiento, para conseguir una ordenación apropiada. Al ser la más conveniente y adecuada para cada uno, el resto de los usos mantienen fija su ubicación en las tres alternativas.

2.2.1. Condicionantes iniciales

1. La organización del viario se mantiene invariable en las tres alternativas, por las siguientes razones:
 - a) El acceso al Sector, por la aplicación de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, no puede realizarse desde la Carretera TF-47, existiendo una única opción

de hacerlo por el viario municipal de 1º orden del núcleo adyacente de Varadero, en concreto, por la calle Alpispá, actualmente de doble sentido y características dimensionales adecuadas a tal fin. Se realiza, por lo tanto, el acceso desde la calle Alpispá del núcleo urbano adyacente de El Varadero, ya que es la única que de las tres posibles que posee las características adecuadas a tal fin.

- b) La ubicación de la playa de aparcamientos entre las parcelas lucrativas y la carretera en el lado Noreste del Sector, es la mejor, por un lado, para prestar el servicio más cómodo, principalmente a la parcela de mayor necesidad, que es la del complejo turístico, y por otro, actuar, a la vez, de espacio de transición con la carretera, especialmente para la mitigación del ruido.
- c) Las dos vías perpendiculares a la costa, son necesarias en esta posición para, entre otras cuestiones, cumplir con el apartado 2 del artículo 52 del Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, en cuanto asegurar el acceso para el uso público del dominio público marítimo-terrestre, en este caso, al parque urbano del litoral y, además, realizar la conexión correspondiente con la calle La Pardela, vía de 2º orden del núcleo adyacente de Varadero.

- 2. El parque urbano mantiene su ubicación en las tres alternativas, pues es requerimiento municipal, tanto su situación junto al litoral, como que se introduzca en él un paseo marítimo, que sustituye al actual Camino de Punta Blanca, que permitirá el recorrido de toda la costa hasta Alcalá y que está pendiente de su inicio.
- 3. Las diferentes posibilidades de ubicación del Equipamiento, que mantiene invariable su edificabilidad y superficie de suelo, es otra de las variables que condicionan las alternativas, teniendo en cuenta la relación próxima al mar que debe tener, al estar prevista la instalación de un club marítimo, y la capacidad de acceso rodado a su aparcamiento interior que, por cumplimiento con la normativa, debe contener. Se sitúa siempre, por lo tanto, frente al parque urbano del litoral y, por lo tanto, al mar.
- 4. En cuanto al grupo de parcelas residenciales, todas ellas con tipología de Ciudad jardín aislada por ser esta una determinación del PTOTT, mantiene su ubicación en las tres alternativas, al sureste del Sector. Esta premisa se

debe a que, como se ha dicho, la inclusión en el Sector del uso residencial unifamiliar con una tipología con superficies de parcela y edificabilidades muy superiores a lo habitual en las islas es uno de los ingredientes principales del producto turístico elegido y de los pilares principales de la actuación empresarial, debiendo para ello ser otra de sus características principales la búsqueda de las mejores vistas y de la intimidad, condiciones que ofrece sólo esta ubicación por el lado sureste del Sector y que no se conseguirían si se ubicaran las parcelas por el lado norte del Sector, frente a las manzanas del núcleo urbano adyacente, que sería la otra opción posible. Se pretende, por lo tanto, aprovechar las condiciones óptimas que ofrece el Sector, principalmente la de su orientación al sur y la de su contigüidad a la finca rústica colindante de la misma propiedad, situada al Sureste. En las alternativas se varía su número y dimensiones.

5. La parcela de Complejo turístico, debido a su dimensión superficial, que ocupa más de la mitad del Sector, no tiene otra opción que mantener siempre una posición central en las diferentes alternativas, habiéndose contemplado para ello los condicionantes propios para su óptimo funcionamiento (accesibilidad, soleamiento, vistas,..), adaptación a las condiciones ambientales y a la orografía del terreno y en los que no influyen la diversidad de ubicaciones que se barajan en este estudio de alternativas para las parcelas residenciales y de equipamiento. En las alternativas, por lo tanto, sólo varía su superficie para adaptarse a las circunstancias que derivan de las distintas opciones que se plantean en sus zonas aledañas.

2.2.2. Descripción de las alternativas

Partiendo de las premisas descritas anteriormente sobre la ordenación, se han definido tres alternativas, cuyas variables son las siguientes:

Alternativa 1

1. La parcela turística presenta una superficie de 71.376 m²s y una edificabilidad de 26.950 m²c.
2. El Equipamiento recreativo de club marítimo se sitúa dando frente a la Vía 6, en la esquina con el parque urbano, con acceso rodado desde esta Vía.

3. Se delimitan 8 parcelas residenciales dando frente también a la Vía 6, pero sólo por su lado sureste. Estas parcelas en esta alternativa tienen una superficie de 900 m²s, salvo dos de ellas, con 834 m²s y 2.736 m²s. La superficie edificable es para todas ellas la misma, concretamente, de 250 m²c, salvo para la mayor, que es de 300 m²c.
4. Se crean dos playas de aparcamientos dentro del anillo que forma el viario a su alrededor, separadas por una pequeña calle.
5. La EDAR se ubica en área ajardinada de viario, dentro del anillo que forma el viario alrededor de las playas de aparcamientos.

Alternativa 2

1. La parcela turística presenta una superficie de 61.111 m²s y una edificabilidad de 24.650 m²c.
2. El equipamiento se sitúa dando frente a la Vía 6, en la esquina con el parque urbano, con acceso rodado desde esta Vía.
3. Se delimitan 17 parcelas residenciales dando frente también a la Vía 6, a ambos lados de la misma. Estas parcelas en esta alternativa tienen una superficie de 900 m²s, salvo una de 860 m²s, y otras dos de 3.062 m²s y 2.736 m²s. La superficie edificable es para todas ellas la misma, concretamente, de 250 m²c, salvo para las dos mayores, que es de 300 m²c.
4. Se crean dos playas de aparcamientos dentro del anillo que forma el viario a su alrededor, separadas por una pequeña calle.
5. La EDAR se ubica en área ajardinada de viario, dentro del anillo que forma el viario alrededor de las playas de aparcamientos.

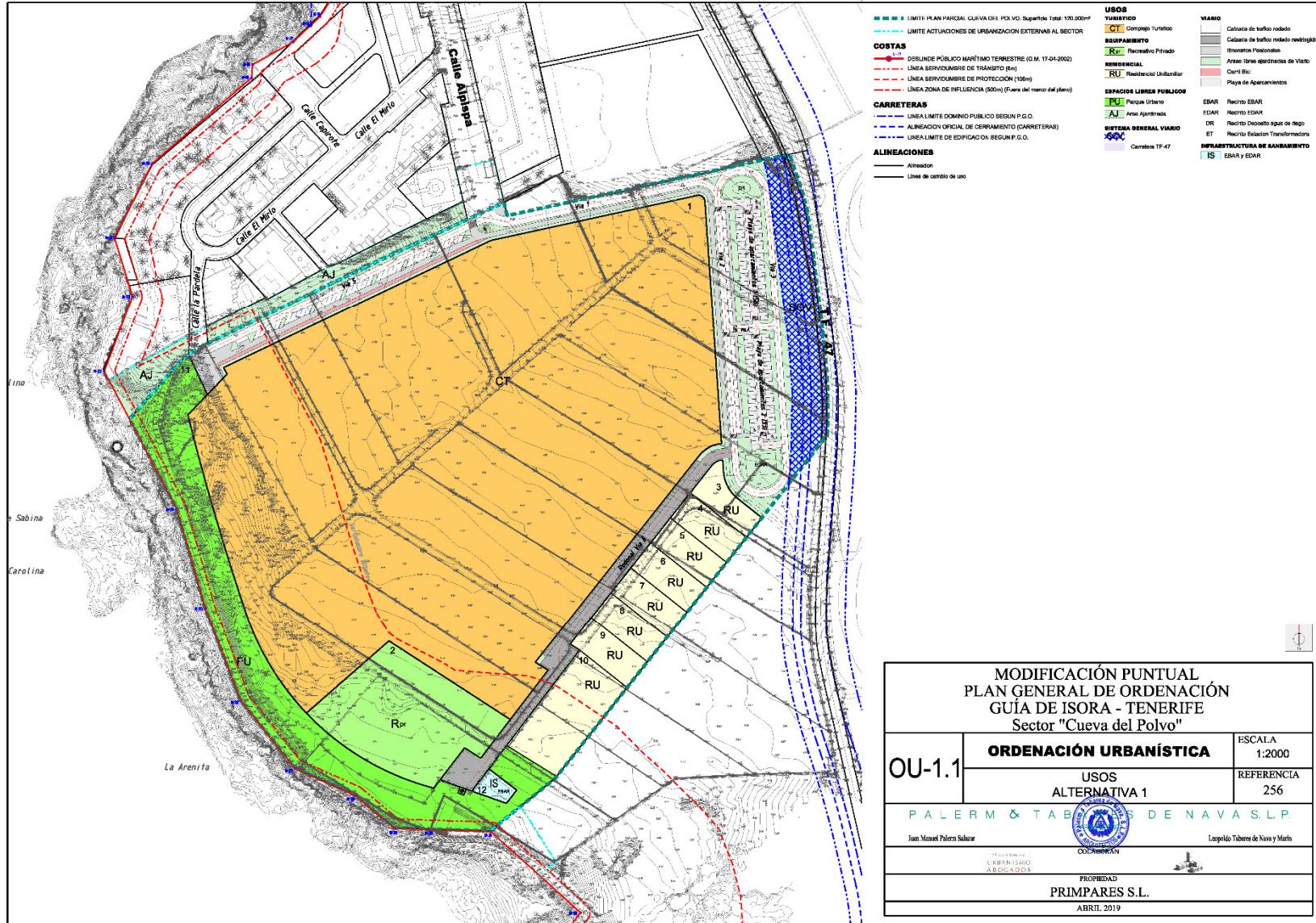
Alternativa 3

1. La parcela turística presenta una superficie de 56.864 m²s y una edificabilidad de 25.300 m²c.
2. El equipamiento se sitúa dando frente a la Vía 4, en la esquina con el parque urbano con acceso rodado desde esta Vía.
3. Se delimitan 9 parcelas residenciales dando frente a la Vía 5, a ambos lados de la misma. Estas parcelas en esta alternativa tienen una superficie que

oscila entre 1.697 m²s y 4.268 m²s. La superficie edificable es para todas ellas la misma, concretamente, de 400 y 500 m²c, según su superficie de suelo.

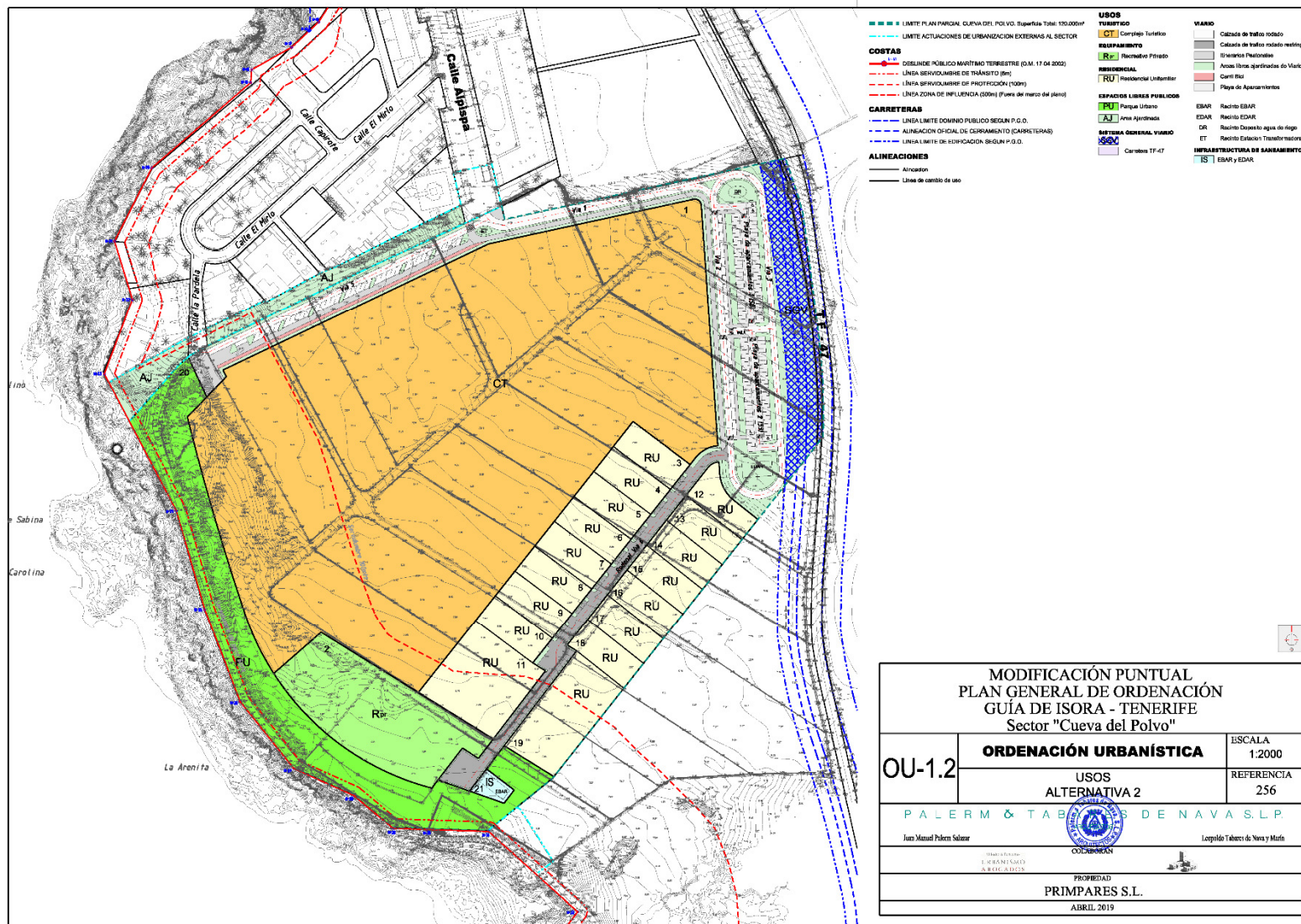
4. Se crea una sola playa de aparcamientos dentro del anillo que forma el viario a su alrededor.
5. La EDAR se ubica en una parcela privada, delimitada a tal fin, que da frente a la curva que forma el anillo viario alrededor de la playa de aparcamientos.

2.2.3. Planos y cuadros de características de las tres alternativas



ALTERNATIVA 1																
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS DE LAS PARCELAS																
PARCELA N°	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	COEF. EDIF. (m ² c/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. POND. USO	COEF. POND. TIPOLOGÍA	APROVECH. URBANÍSTICO (Uda)	APROVECH. MEDIO (Uda/m ² s)	PLANTAS (n°)	VIVIENDAS (n°)	CORRESP. VIV-PLAZAS HOTELERAS	PLAZAS HOTELERAS (n°)	DENSIDAD		APARCAMIENTOS (n°)
														(n° plazas/Ha)	(m ² s/n° plazas)	
1	Complejo Turístico (CT)	Abierta	71.376	0,378	26.950	1,00	2,00	53.900	0,76	3 y 4*	-	-	542	-	132	181
Total Turístico Hotelero			71.376	-	26.950	-	-	53.900	-	-	-	-	542	-	-	181
2	Equipamiento Privado (E _{pr})	Abierta	6.240	0,321	2.000	0,50	2,40	2.400	0,38	1	-	-	-	-	-	60
Total Equipamiento			6.240	-	2.000	-	-	2.400	-	-	-	-	-	-	-	60
3	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	834	0,300	250	1,00	2,40	600	0,72	1	1	3	-	-	-	3
4	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
5	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
6	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
7	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
8	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
9	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	930	0,269	250	1,00	2,40	600	0,65	1	1	3	-	-	-	3
10	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	2.736	0,110	300	1,00	4,80	1.440	0,53	1	1	3	-	-	-	3
Total Residencial Unifamiliar			8.999	-	2.050	-	-	5.640	-	-	8	24	-	-	-	24
TOTAL USOS LUCRATIVOS			86.615	-	31.000	-	-	61.940	0,52	-	8	24	542	-	-	265
11	SL Parque Urbano (PU)		10.999													
TOTAL SL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (computables)			10.999													
12	Infraestructura de saneamiento EBAR (IS)		309													
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			309													
-	Calzada de tráfico rodado		4.687													56
-	Calzada de tráfico rodado restringido		2.405													
-	Itinerarios peatonales		2.431													
-	Carril bici en SL Viario		372													
-	Playa de aparcamientos 1		1.265													58
-	Playa de aparcamientos 2		1.167													53
-	Áreas libres ajardinadas en SL Viario		5.253													
-	EDAR		247													
-	Depósito de Riego		65													
-	ET		35													
TOTAL SL VIARIO			17.925													
-	Áreas libres ajardinadas en SG Viario		3.401													
TOTAL SG VIARIO			3.401													
TOTAL SECTOR (Suelo de dominio privado)			119.262	0,26	31.000	-	-	61.940	0,52	-	8	24	542	47,46	-	374
-	Arcén de Carretera		738													
TOTAL SG VIARIO			738													
TOTAL SECTOR (Suelo de dominio público)			738													
TOTALES FICHA URBANÍSTICA PGO			120.000	0,26	31.200	-	-	66.000	0,55	-		720	60,00	-	413	

* La cuarta planta sólo es admisible en un 25% de la superficie ocupada por la edificación en la parcela.



ALTERNATIVA 2

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS DE LAS PARCELAS

PARCELA Nº	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO (m ² s)	COEF. EDIF. (m ² c/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. POND. USO	COEF. POND. TIPOLOGÍA	APROVECH. URBANÍSTICO (Uda)	APROVECH. MEDIO (Uda/m ² s)	PLANTAS (nº)	VIVIENDAS (nº)	CORRESP. VIV-PLAZAS HOTELERAS	PLAZAS HOTELERAS (nº)	DENSIDAD		APARCAMIENTOS (nº)
														(nº plazas/ha)	(m ² s/nº plazas)	
1	Complejo Turístico (CT)	Abierta	61.111	0,403	24.650	1,00	2,00	49.300	0,81	3 y 4*	-	-	542	-	113	181
Total Turístico Hotelero			61.111	-	24.650	-	-	49.300	-	-	-	-	542	-	-	181
2	Equipamiento Privado (E _p)	Abierta	6.240	0,321	2.000	0,50	2,40	2.400	0,38	1	-	-	-	-	-	60
Total Equipamiento			6.240	-	2.000	-	-	2.400	-	-	-	-	-	-	-	60
3	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
4	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
5	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
6	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
7	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
8	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
9	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
10	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
11	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	3.062	0,098	300	1,00	4,80	1.440	0,47	1	1	3	-	-	-	3
12	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	860	0,291	250	1,00	2,40	600	0,70	1	1	3	-	-	-	3
13	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
14	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
15	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
16	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
17	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	900	0,278	250	1,00	2,40	600	0,67	1	1	3	-	-	-	3
18	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	903	0,277	250	1,00	2,40	600	0,66	1	1	3	-	-	-	3
19	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	2.736	0,110	300	1,00	4,80	1.440	0,53	1	1	3	-	-	-	3
Total Residencial Unifamiliar			19.264	-	4.350	-	-	11.880	-	-	17	51	-	-	-	51
TOTAL USOS LUCRATIVOS			86.615	-	31.000	-	-	63.580	0,53	-	17	51	542	-	-	292
20	SL Parque Urbano (PU)		10.999													
TOTAL SL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (computables)			10.999													
21	Infraestructura de saneamiento EBAR (IS)		309													
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			309													
-	Calzada de tráfico rodado		4.687													56
-	Calzada de tráfico rodado restringido		2.367													
-	Itinerarios peatonales		2.431													
-	Carril bici en SL Viario		372													
-	Playa de aparcamientos 1		1.265													58
-	Playa de aparcamientos 2		1.167													53
-	Áreas libres ajardinadas en SL Viario		5.290													
-	EDAR		247													
-	Depósito de Riego		65													
-	ET		35													
TOTAL SL VIARIO			17.925													
-	Áreas libres ajardinadas en SG Viario		3.401													
TOTAL SG VIARIO			3.401													
TOTAL SECTOR (Suelo de dominio privado)			119.262	0,26	31.000	-	-	63.580	0,53	-	17	51	542	49,72	-	459
-	Arcén de Carretera		738													
TOTAL SG VIARIO			738													
TOTAL SECTOR (Suelo de dominio público)			738													
TOTAL FICHA URBANÍSTICA PGO			120.000	0,26	31.200	-	-	66.000	0,55	-		720	60,00	-	413	

* La cuarta planta sólo es admisible en un 25% de la superficie ocupada por la edificación en la parcela.

ALTERNATIVA 3																	
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS DE LAS PARCELAS																	
PARCELA N°	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO (m²s)	COEF. EDIF. (m²c/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²c)	COEF. POND. USO	COEF. POND. TIPOLOGÍA	APROVECH. URBANÍSTICO (Uda)	APROVECH. MEDIO (Uda/m²s)	PLANTAS (n°)	VIVIENDAS (n°)	CORRESP. VIV. PLAZAS HOTELERAS	PLAZAS HOTELERAS (n°)	DENSIDAD		APARCAMIENTOS (n°)	
														(n° plazas/Ha)	(m²s/n° plazas)		
1	Complejo Turístico (CT)	Abierta	56.864	0,445	25.300	1,00	2,00	50.600	0,89	3 y 4*	-	-	542	-	105	181	
Total Turístico Hotelero			56.864	-	25.300	-	-	50.600	-	-	-	-	542	-	-	181	
2	Equipamiento Privado (E _p -)	Abierta	6.240	0,280	1.750	0,50	2,40	2.100	0,34	1	-	-	-	-	-	60	
Total Equipamiento			6.240	-	1.750	-	-	2.100	-	-	-	-	-	-	-	60	
3	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	2.246	0,178	400	1,00	3,20	1.280	0,57	2	1	3	-	-	-	3	
4	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	2.240	0,179	400	1,00	3,20	1.280	0,57	2	1	3	-	-	-	3	
5	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	2.240	0,179	400	1,00	3,20	1.280	0,57	2	1	3	-	-	-	3	
6	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	4.268	0,117	500	1,00	4,80	2.400	0,56	2	1	3	-	-	-	3	
7	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	3.060	0,189	500	1,00	3,20	1.600	0,52	2	1	3	-	-	-	3	
8	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	2.639	0,182	500	1,00	3,20	1.600	0,61	2	1	3	-	-	-	3	
9	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	2.105	0,190	400	1,00	3,20	1.280	0,61	2	1	3	-	-	-	3	
10	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	1.697	0,236	400	1,00	3,20	1.280	0,75	2	1	3	-	-	-	3	
11	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	2.453	0,163	400	1,00	3,20	1.280	0,52	2	1	3	-	-	-	3	
Total Residencial Unifamiliar			22.949	-	3.900	-	-	13.280	-	-	9	27	-	-	-	27	
TOTAL USOS LUCRATIVOS			86.053	-	30.950	-	-	65.980	0,55	-	9	27	542	-	-	268	
12	SL Parque Urbano (PU)		10.087														
TOTAL SL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (computables)			10.977														
13	Infraestructura de saneamiento EBAR (IS)		302														
14	Infraestructura de saneamiento EDAR (IS)		921														
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			1.223														
-	Calzada de tráfico rodado		4.422													55	
-	Calzada de tráfico rodado restringido		2.003														
-	Itinerarios peatonales		3.221														
-	Carril bici en SL Viario		372														
-	Playa de aparcamientos		2.463													112	
-	Áreas libres ajardinadas en SL Viario		4.918														
-	Depósito de Riego		65														
-	ET		35														
TOTAL SL VIARIO			17.498														
-	Áreas libres ajardinadas en SG Viario		3.401														
TOTAL SG VIARIO			3.401														
TOTAL SECTOR (Suelo de dominio privado)			119.262	0,26	30.950	-	-	65.980	0,55	-	9	27	542	47,71	-	435	
-	Arcén de Carretera		738														
TOTAL SG VIARIO			738														
TOTAL SECTOR (Suelo de dominio público)			738														
TOTALES FICHA URBANÍSTICA PGO			120.000	0,26	31.200	-	-	66.000	0,55	-		720	60,00	-	413		

* La cuarta planta sólo es admisible en un 25% de la superficie ocupada por la edificación en la parcela.

2.2.4. Alternativa elegida para la ordenación del Sector

Las tres alternativas responden de igual forma al interés público, estando precisamente garantizado el en los elementos de la ordenación que no varían, como son el acceso al Sector y a la costa, la situación del parque urbano, la red viaria y las redes de infraestructuras, por las causas ya expuestas. Por lo tanto, las variables que las diferencian afectan principalmente al interés privado.

Por otro lado, de las tres, la que más se adapta a los requerimientos del proyecto turístico a implantar es la Alternativa 3, por los siguientes motivos:

- a) Aporta el número de parcelas adecuado, inferior al que permite el PGO, con las características de superficie y edificabilidad superiores a lo usual en la isla, según requiere el proyecto turístico.
- b) La ubicación de la EDAR es también más razonable al delimitarse a tal fin una parcela privada, dado el propio carácter privado de la EDAR.
- c) La ubicación de la parcela de equipamiento es la más conveniente, con un mejor acceso rodado y peatonal desde la Vía 4, estando así más relacionada con el núcleo urbano adyacente, facilitando con ello la accesibilidad de sus vecinos
- d) En cuanto a la ubicación de la parcela del complejo turístico, como ya se ha dicho, se mantiene en las tres alternativas, dando frente a las Vías 1 y 2, principalmente, así como al Parque urbano.
- e) Y finalmente, desde el punto de vista ambiental, tal y como expresa el Estudio Ambiental Estratégico, la Alternativa 3 da como resultado una mejor integración paisajística del conjunto (hotel-viviendas-equipamiento), pues permite una mayor accesibilidad visual al litoral, toda vez que los jardines del hotel facilitan una mejor integración del equipamiento. Además, su acceso rodado independiente al de las parcelas residenciales, resulta una solución más adecuada para el confort y habitabilidad en este pequeño espacio residencial.

2.2.5. Ordenación definitiva del Sector

En el Pleno del Ayuntamiento de Guía de Isora en sesión plenaria, el día 13-7-2016 se acordó someter el documento de Estudio Ambiental Estratégico y versión inicial del documento de Modificación puntual del Plan General de Guía de Isora en el Sector Cueva del Polvo, así como el Convenio Urbanístico integrado en la versión inicial de dicho documento, al trámite de información pública por un plazo de 45 días hábiles. Como consecuencia de de los informes emitidos por las diferentes Administraciones públicas durante dicho periodo de consultas y del Acuerdo de la Ponencia Técnica de la COTMAC del 23-11-2016 se procedió a adaptar el documento para tener en cuenta las observaciones en ellos emitidas.

En lo que se refiere a la ordenación del documento, las modificaciones realizadas sobre la Alternativa 3, que fue la base de la ordenación aprobada inicialmente, fueron las siguientes, que se reflejan en los Planos de Ordenación Pormenorizada:

- Reducción de la superficie de suelo de las parcelas residenciales, que en su conjunto pasan de tener 22.949 m²s a 17.059 m²s, para no sobrepasar el 20% de la superficie total de las parcelas lucrativas (85.296 m²s) para cumplir con el artículo 3.7.4.3.2AD del PIOT, disminuyendo el número de parcelas de 9 a 8.
- Distribución de la superficie reducida en otras parcelas de la siguiente manera:
 - Se incorporan 2 nuevas parcelas de equipamiento de uso recreativo, las nº 3.1 y 3.2 para su utilización como pequeños clubs marítimos para el uso comunitario de las viviendas, de superficies 1.561 m²s y 1.328 m²s, respectivamente.
 - Se aumenta la superficie de la parcela nº 1 de Complejo turístico, que pasa de tener 56.864 m²s a 59.108 m²s.
 - Se aumenta la superficie de la parcela nº 14 de uso Infraestructura de saneamiento EDAR, que pasa de tener 921 m²s a 1.625 m²s, que, dado que se trata de una infraestructura de carácter privado, se añade la posibilidad de introducir instalaciones de depuración de la parcela nº 1 de Complejo turístico.

Asimismo, por cumplimiento del informe emitido por la Dirección de la Costa y del Mar del Ministerio para la Transición Ecológica de fecha 26 de febrero de 2019, las parcelas nº 2, 3.1 y 3.2 de Equipamiento recreativo no pueden contener edificaciones, sino instalaciones deportivas descubiertas o aquellas instalaciones convenientes para el dominio público marítimo-terrestre, ya que según se dice en el mismo: *"las edificaciones*

propuestas en las parcelas 2, 3.1 y 3.2 de equipamiento privado de uso recreativo, localizadas en servidumbre de protección, resultan incompatibles con lo regulado en el art. 25 de la Ley de Costas, de tal manera que con carácter general, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, estando tan sólo permitidas en esta zona las instalaciones deportivas descubiertas o aquellas instalaciones convenientes para el dominio público marítimo-terrestre".

Por este motivo se ha reducido la edificabilidad de la parcela nº 2 pasando a tener 312 m²c. Así, a las tres parcelas se la ordenación les atribuye un coeficiente de edificabilidad de 0,05 m²c/m²s, que es el que el PGO otorga a parques y plazas

3. LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

3.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos se han estructurado, conformando los dos grupos siguientes:

Objetivos generales, que son los que para este Sector prevén los planeamientos de rango superior, que son de aplicación, es decir, PIOT, PTEOPT y PGO.

Objetivos específicos, que son los que establece propiamente esa ordenación, a partir de los objetivos generales y específicos del PGO, en base a la situación actual, a las previsiones futuras y a las cuestiones derivadas del contenido ambiental del presente documento.

3.1.1. Objetivos generales

3.1.1.1. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado por Decreto 56/2011, de 4 de marzo.

El PGO readscribe una serie de Áreas de Regulación Homogénea (ARH) establecidas por el PIOT, entre las que se encuentra el ámbito que ocupa el Sector, concretamente, de Área de Protección Económica 3 a Área de Expansión Urbana, en base a lo que dispone el apartado 2-D del artículo 2.3.6.2 de las Disposiciones Normativas del PIOT.

El PIOT establece unos objetivos para cada ARH, que, para las Áreas de Expansión Urbana, a la que quedó adscrita el Sector, son los siguientes:

- Establece el PIOT que las Áreas de de Expansión Urbana el PIOT son terrenos donde deben ubicarse preferentemente las operaciones de expansión de los núcleos que conforman el sistema de núcleos urbanos del Modelo de Ordenación Territorial, a partir del momento en que se hagan insuficientes las áreas urbanas delimitadas.
- El objetivo de la delimitación de las Áreas de Expansión Urbana es garantizar las provisiones de suelo necesarias para expandir los núcleos urbanos de mayor entidad de la isla.
- Para el desarrollo de la ordenación de estas áreas en los ámbitos que el PIOT adscribe a ARH de expansión urbana y que el planeamiento adscriba a áreas

urbanas, la ordenación se desarrollará de acuerdo con las normas y directrices que establece el PIOT en los capítulos 6, 7 y 8 del Título III sobre las áreas industriales, turísticas o residenciales, respectivamente.

3.1.1.2. Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife (PTOTT)

Establece el PTOTT, aprobado mediante acuerdo de la COTMAC de 6 de abril de 2005, unos objetivos generales en sus disposiciones normativas siguientes:

1-AD. Los objetivos generales o últimos del PTOTT deben ser coincidentes con los que informan la Exposición de Motivos de la L 19/2003 y las Disposiciones Generales de las DOTC, "lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para la Isla, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también más equilibrado y justo y generador de riqueza económica".

2-AD. Los principios o criterios básicos de la ordenación del PTOTT, precisos para lograr estos objetivos, son los establecidos en la directriz 3 DOTC y en los artículos 3.7.1.1 PIOT, y concordantes, que este Plan asume como referentes básicos de su ordenación y de ellos, prioritariamente, aquellos que en sus actuales condiciones de temporalidad adquieren una especial relevancia. Éstos son:

- a) La identificación del espacio turístico conforme el modelo territorial del PIOT. La fijación de límites responsables de crecimiento turístico y de expansión de la urbanización turística y la ocupación de este espacio turístico con estricta limitación de los suelos previamente clasificados.
- b) Fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada y la regeneración de la ciudad turística, manteniendo la calidad de la oferta de los núcleos turísticos existentes, las posibilidades singulares de diferenciación de estos núcleos y las condiciones de compatibilidad en ellos de otros usos en función de sus aptitudes de desarrollo turístico y la capacidad de sus suelos vacíos.
- c) Primar la calidad de los establecimientos turísticos y su orientación hacia los sectores más rentables que comporte un incremento de la productividad por gasto y duración de la estancia, mediante su especialización y diferenciación en función de las capacidades y características del espacio turístico que los ubique, con especial atención a la oferta complementaria.

Finalmente establece unos objetivos particulares con respecto a la estrategia de

promoción para cada una de las Zonas turísticas, en que divide el territorio insular, siendo la Zona Turística de Puerto Santiago la que alberga el ámbito del Sector Cueva del Polvo, definiéndola como unas "Vacaciones de sol y playa apacible" que busque descubrir actividades de poco esfuerzo en contacto con la Naturaleza y actividades educativo-culturales enriquecedoras en el medio natural, todo ello dentro de un clima agradable y con gran tranquilidad. Para ello, sus componentes con incidencia territorial hacen referencia a:

- a) Limitar el crecimiento de la oferta alojativa en los próximos años, incluso reduciéndola en los establecimientos de menor categoría y mayor antigüedad.
- b) Potenciar las actividades de ocio respetuosas con el entorno natural.
- c) Potenciar hoteles especialistas en salud.
- d) Profundizar en la rehabilitación de la oferta de restauración y comercial.
- e) Potenciar la especialización formativa de trabajadores hacia las demandas de servicios del público objetivo.
- f) Mejorar las condiciones medioambientales y de tranquilidad con particular incidencia en el nivel de ruidos.
- g) Homogeneizar la imagen del destino turístico.

3.1.1.3. Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora (PGO)

El PGO de Guía de Isora ha sido adaptado a las DOG y al PIOT, por lo que asume como propios los objetivos y criterios de ordenación establecidos en éstos. Remite la ordenación del Sector a su ordenación pormenorizada que, según su Ficha urbanística, debe perseguir los siguientes objetivos generales para el Sector:

- a) Implantación de un complejo turístico con hoteles de 4 o más estrellas y un número máximo de plazas alojativas de 720, con oferta turística complementaria preferente de salud, descanso y deportes
- b) Implantación de un equipamiento de titularidad privada de uso recreativo en espacios edificados y esparcimiento en complejo recreativo.

3.1.2. Objetivos específicos

Teniendo en cuenta el régimen general de ordenación del PGO y las instrucciones particulares para el ámbito del Sector, la ordenación desarrolla, dentro de su alcance, los siguientes objetivos propios:

- a) Implantar un Complejo turístico, compuesto por un hotel de 5 estrellas con actividad turística complementaria de salud, para albergar un hotel especializado en el bienestar (Wellness- salud hotel), con capacidad máxima de 542 plazas alojativas, dirigido fundamentalmente a turistas con alto poder adquisitivo, en el que el compendio de la calidad de las terapias que se impartan, de los servicios, de los espacios alojativos y de sus espacios exteriores, acompañados por el buen clima y las excelentes vistas le otorguen un alto grado de cualificación y consiga el reconocimiento a nivel mundial.
- b) En la parcela de Equipamiento, implantar un Club marítimo, como establecimiento privado abierto al público con instalaciones deportivas descubiertas o aquellas instalaciones convenientes para el dominio público marítimo-terrestre y, por lo tanto, directamente relacionado con el litoral y vistas sobre él, el mar y La Gomera.
- c) La implantación de algunas parcelas de uso residencial unifamiliar, de superficie y edificabilidades superiores a la media tradicional en Canarias, para ser adquiridas por personas de alto poder adquisitivo.
- d) La cualificación paisajística no sólo del propio ámbito, sino de su entorno, en el sentido que, desde puntos de visión desde este entorno hacia él se vislumbre un nuevo paisaje que mejore lo más posible las circunstancias actuales.
- e) Fomentar las posibilidades singulares de diferenciación que ofrece El Varadero en relación a otras zonas turísticas y, a su vez, las condiciones de compatibilidad y complementariedad con ellas.
- f) Completar la ordenación del núcleo de El Varadero hacia el sur, por donde quedará delimitado por el suelo rústico clasificado como tal por el PGO, situado entre el mar y la Carretera TF-47.
- g) Contribuir a mejorar el sistema de espacios libres públicos de El Varadero, que se verá incrementado considerablemente al destinarse a ello en el Sector una importante superficie de suelo, buena parte de ella ubicada en todo el frente marítimo, lo que al propio tiempo significará una mejora en las condiciones de utilización del mismo.
- h) Ofrecer una disposición de las edificaciones más esponjada y de menor altura que la del núcleo de El Varadero, garantizando la calidad paisajística, incidiendo en que el elemento paisajístico predominante sea la vegetación.

- i) Fomentar la creación de empleo para la zona, como consecuencia de la implantación del complejo turístico y del equipamiento recreativo destinado a club marítimo.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. CRITERIOS Y DETERMINACIONES

La ordenación del conjunto del Sector se ha diseñado con arreglo a las determinaciones del PGO y de la Modificación de la que es parte esta ordenación, en concreto, a lo que establecen los Planos de Ordenación y las instrucciones de su Ficha Urbanística, en la cual se determinan expresamente las condiciones para la admisión de categorías específicas de usos turísticos y de los usos compatibles, así como las tipologías edificatorias admitidas y los parámetros de densidad y número máximo de plazas alojativas, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico medio. Además, también se establecen otras condiciones sobre los productos turísticos concretos que pueden desarrollarse y las determinaciones e instrucciones para establecer la ordenación. Además, se han aplicado las determinaciones contenidas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, así como en el planeamiento territorial, sobre las condiciones y parámetros mínimos de los establecimientos turísticos. Todo ello, basado en los siguientes criterios de ordenación:

3.2.1. Criterios generales

1. Se ha planteado un modelo de ordenación para el Sector basado en la ampliación del núcleo urbano de El Varadero, respondiendo a las determinaciones del PGO y de la presente modificación puntual, en sus características ambientales y paisajísticas y en su localización anexa al mar.
2. Se concreta el carácter turístico del Sector mediante la implantación de un Complejo turístico con un establecimiento hotelero de 5 estrellas, con un máximo de 542 plazas alojativas, acompañado de una oferta complementaria destinada a la salud que, impartirá terapias de bienestar. Contendrá además el conjunto, las correspondientes piscinas y solariums dispuestos en la zona más cercana al mar, al cual se podrá acceder fácilmente, restaurantes, tiendas, canchas deportivas, etc.

3. Se dota al conjunto además con un equipamiento privado de uso recreativo, destinado a club marítimo (salud y descanso), con instalaciones deportivas descubiertas o aquellas instalaciones convenientes para el dominio público marítimo-terrestre. Desde sus espacios libres se podrán conseguir las mejores perspectivas y vistas sobre el mar y la isla de La Gomera. Dispondrá, además de un acceso peatonal directo al mar, a través del parque lineal previsto en el frente del Sector.
4. Se complementa la ordenación con un grupo de ocho parcelas residenciales para albergar viviendas de alto standing, y de dos parcelas de equipamiento privado de uso recreativo tipo pequeños clubs marítimos para el uso de forma comunitaria de las viviendas y, en su caso, del hotel, formando un conjunto, que le otorga al Sector el carácter selecto que se le supone a un Complejo turístico de 5 estrellas.
5. Se ha tendido a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas, planteando, a su vez, una ordenación unitaria y coherente, evitando tipologías disonantes y en las zonas de contacto con los espacios libres o no urbanizados se han evitado los frentes edificados continuos, alternando zonas llenas y vacías y utilizando el recurso de la vegetación para diversificar la imagen perimetral.
6. Se han ordenado las áreas destinadas a uso turístico, definiendo como elementos principales de la estructura del Sector, las piezas urbanas destinadas a equipamiento y espacios libres públicos y los viales conectores entre las zonas destinadas a alojamiento y las de equipamiento y de éstas entre sí, de acuerdo con la organización prevista para el ocio de los visitantes. No existen en el Sector parcelas que puedan generar una gran afluencia de visitantes o de tráfico. Aun así, la diversificación del tráfico rodado y tráfico peatonal, y la implantación adecuada de una playa de aparcamientos son garantía de una buena calidad en el uso y disfrute de la zona turística.
7. Se ha ordenado cuidadosamente la organización funcional del litoral, haciendo compatibles los usos públicos y privados con la salvaguarda de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, cumpliéndose, en cualquier

- caso, lo dispuesto en la Ley de Costas y su reglamento, especialmente su accesibilidad, tanto rodada como peatonal.
8. Dada la situación del Sector en cuanto a su contigüidad con el mar, se ha considerado la influencia de éste en su ordenación como dotación general de ocio asociable al uso turístico, objetivo cuya consecución queda garantizada mediante los tres aspectos principales siguientes:
 - a) La disposición del parque urbano lineal prevista en la Ordenación Pormenorizada, situado en todo el frente marítimo del Sector, posibilita el acceso cómodo a la costa y a las posibilidades de uso que ésta admite.
 - b) El equipamiento será destinado a club marítimo (salud y descanso), con instalaciones deportivas descubiertas o aquellas instalaciones convenientes para el dominio público marítimo-terrestre.
 - c) Los establecimientos hoteleros podrán ofrecer como actividades complementarias todas aquellas que puedan ser desarrolladas en la costa, tales como submarinismo, pesca, esquí acuático, excursiones por mar, motonáutica, vela, etc.
 9. Se han cuidado las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios, Se han evitado los bordes rectilíneos no adaptados a la topografía, utilizando los espacios libres como elementos de transición paisajística, principalmente con la Carretera TF-47 y con el mar. Con relación al suelo rústico adyacente se han arbitrado las medidas necesarias para lograr una zona de transición que asegure la armonización paisajística, manteniendo la continuidad de los bancales y muros de contención existentes con la finca agrícola colindante y permitiendo en el borde sólo edificación aislada destinada a viviendas y a infraestructuras, separando la edificación 10 metros del suelo rústico, para formar una franja de espacio libre, lo que implica un alto grado de adaptación paisajística.
 10. Los criterios de ordenación de las parcelas privadas se instrumentan en esta ordenación desde la regulación de los usos admisibles y sus condiciones de compatibilidad, sus intensidades de uso y las directrices para la elaboración de

los programas y líneas de actuación que se proponen en la parcela de complejo turístico y en la de equipamiento. Su delimitación proviene de los criterios impuestos por la propia ordenación, así como de las determinaciones derivadas de la normativa urbanística vigente, como son las del PGO, la Ley de Costas o la de Carreteras, entre otras.

11. Se ha diseñado un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se han configurado y dimensionado de tal forma que se favorezcan las relaciones vecinales y se satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
12. Se ha diseñado un sistema jerarquizado de trama viaria que garantiza la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios.

3.2.2. Usos

13. Se desarrolla la actuación mediante la implantación de los siguientes usos, regulados en el Título Quinto de las NUOP del PGO:
 - Turístico, en su categoría de Complejo turístico.
 - Equipamiento, de carácter privado, de uso Recreativo en su categoría de esparcimiento en espacio edificado, en la categoría de Instalaciones permitidas por el artículo 25 de la LC.
 - Residencial, en su categoría de Residencial unifamiliar.
 - Espacios libres públicos, en cualquiera de sus categorías.
 - Las infraestructuras - Saneamiento - Depuradoras de aguas residuales.
14. La disposición espacial de los usos primarios y secundarios en el Sector se ha adecuado a los siguientes criterios:
 - a) Se ha priorizado la especialización de las distintas partes que conforman el espacio turístico, mediante la asignación de las modalidades y categorías exigibles al establecimiento turístico y las condiciones de los usos complementarios admisibles.

- b) Se ha establecido la tipificación en la ordenación del uso residencial, mediante la atribución de la única categoría admisible y en función de ella, la correspondiente tipología edificatoria.
- c) Se ha reservado para el alojamiento turístico la parcela más próxima al litoral, a los espacios destinados a usos de esparcimiento y a los elementos naturales más significativos.
- d) Se ha intentado garantizar el descanso nocturno en el Sector, condicionando a tal fin los criterios de distribución de los usos en la urbanización, de ubicación de los mismos, de implantación de árboles en las vías rodadas y de restricción de aquellas categorías de hostelería, cuyas actividades pudieran perturbar el mismo.

3.2.3. Complejo turístico

15. Se implanta un Complejo turístico, compuesto por un hotel de 5 estrellas con actividad turística complementaria de salud, para albergar un hotel especializado en el bienestar (Wellness-salud hotel), con capacidad máxima de 542 plazas alojativas, dirigida fundamentalmente a turistas con poder adquisitivo alto, en el que, aparte de impartir terapias de bienestar, se incluirá un área de salud con servicios varios, tipo rejuvenecimiento, medicina estética, estética dental, medicina del sueño y unidad anti-stress. La gestión del Complejo será unitaria y los servicios, estancias y unidades alojativas serán comunes, es decir, que cada uno de los espacios se conciben, atendiendo a los requerimientos de las dos actividades al unísono y las unidades de alojamiento especializadas, tanto en su distribución como en el equipo para prestar el apoyo necesario a los tratamientos. Contendrá además el conjunto, las correspondientes piscinas y solariums dispuestos en la zona más cercana al mar, al cual se podrá acceder fácilmente, restaurantes, tiendas, canchas deportivas, etc.

3.2.4. Equipamiento recreativo

16. Se ha complementado la oferta turística con la incorporación de una parcela destinada a equipamiento de carácter privado, de uso recreativo abierto al

uso público, mediante el pago de tarifas, tipo club marítimo, en contacto con el litoral, con accesos al mar, para prestar servicios recreativos y deportivos, como son instalaciones deportivas descubiertas o aquellas instalaciones convenientes para el dominio público marítimo-terrestre, permitidas por el artículo 25 de la LC, concebido como lugar de encuentro para fomentar relaciones sociales entre los clientes del complejo turístico y los habitantes del lugar. Todo ello, en un marco de inmejorables vistas hacia el nuevo Parque urbano, la costa, el mar y la isla de la Gomera. Dispondrá, además del acceso peatonal directo al mar, a través del parque lineal previsto en el frente del Sector, para que el usuario tenga la posibilidad del uso y disfrute de las actividades que pueda ofrecer la zona de dominio público de la costa, principalmente el baño.

17. La parcela destinada a equipamiento se ha dispuesto atendiendo a los siguientes objetivos:
 - a) Cercanía y fácil acceso a zonas de baño en la ribera del mar.
 - b) Atención a las necesidades de ocio y servicios de los distintos grupos de población visitante, niños, ancianos y personas disminuidas.
 - c) Complementariedad con el núcleo de Varadero.
 - d) Optimización de la accesibilidad para usuarios, proveedores y servicios.
18. Se ha optimizado la capacidad estructurante del equipamiento tipo club marítimo por su naturaleza y emplazamiento en la urbanización, con especial referencia a su cercanía al mar, al valor de su imagen en el conjunto y a su inserción en el sistema de itinerarios, que permite recorrer la urbanización y sus servicios con la mínima interferencia de la circulación rodada.
19. El equipamiento y los servicios generales se han emplazado en la forma que mejor ha convenido a la estructura de la ordenación, con especial atención a su compatibilidad con el alojamiento y el descanso.

3.2.5. Residencia

20. Se ha incorporado el uso residencial unifamiliar en tipología de Ciudad Jardín Aislada, con una capacidad inferior al 10% del total, de superficies de suelo

superiores a lo usual en las islas, destinadas a ser vendidas a compradores de gran poder adquisitivo, situándose en el lado Sureste del Sector, a ambos lados de una vía de tráfico rodado restringido, lindando las de un lado con la parcela del Complejo turístico y las de otro con la finca agrícola, en suelo rústico, adyacente al Sector.

21. Se han prohibido las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

3.2.6 Equipamientos recreativos ligados a las parcelas residenciales

22. Se han incorporado dos parcelas de equipamiento privado de uso recreativo para la implantación de dos pequeños clubs marítimos privados destinados uso comunitario de las viviendas del Sector y, en su caso, a los clientes del hotel. Deberán ser diversos entre sí y diferenciados en cuanto a sus prestaciones, para prestar servicios recreativos y deportivos, relacionados con el descanso y la cultura física y directamente relacionados con el litoral y accesos al mar, con instalaciones permitidas por el artículo 25 de la LC.

3.2.7. Tipologías edificatorias

23. Se ha definido el modelo de implantación de los espacios turísticos estableciendo disposiciones sobre las tipologías edificatorias, conformación parcelaria, tratamiento de taludes, materiales utilizables y todas aquellas especificaciones que redundan en la definición y calidad de la urbanización.
24. Se ha establecido como tipología edificatoria común, la edificación aislada, asignando a las parcelas de uso de complejo turístico y de equipamiento la tipología de Edificación Abierta con los parámetros y condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas.
25. Para las viviendas unifamiliares se ha establecido la tipología de Ciudad Jardín Aislada con los parámetros y condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas y en el PTOTT.
26. Los códigos asignados a cada tipología, que se reflejan en planos y Ficha urbanística, mantienen el criterio utilizado para ello en el documento del PGO.

3.2.8. Espacios libres

27. Los espacios libres públicos, junto con las redes viarias, constituyen los elementos dominantes del espacio público en la urbanización turística y por ello son determinantes de su imagen urbana. Este hecho, común en todo proceso de diseño urbano, adquiere una relevancia específica en el espacio turístico desde el momento en el que se pretenda dotar a este espacio de una imagen diferenciada, distinta a la de la ciudad residencial, imagen que sea capaz de transmitir esas sensaciones de relajación y ocio que, situaciones que demanda el usuario turístico.
28. Los espacios libres públicos del Sector se han delimitado y diseñado atendiendo a los siguientes objetivos:
 - a) Facilitar el desarrollo de las funciones de estancia, paseo y juegos infantiles en las mejores condiciones de confort y seguridad, especialmente en los parques urbanos de la playa y plazas delimitadas.
 - b) Separar entre sí las masas de edificación con el objetivo de crear una imagen de urbanización identificable como lugar de ocio y vacaciones.
 - c) Posibilitar que los espacios libres, mediante su arbolado, actúen de elementos de transición paisajística entre los diferentes elementos que conforman el conjunto.
 - d) Priorizar el uso de la vegetación como elemento aislante de condiciones específicas relacionadas con el clima, el ruido o la contaminación y como parte integrante y estructurante del sistema de los espacios públicos.
 - e) Potenciar la flora autóctona de la zona, favoreciendo la conservación de aquellos ámbitos que se mantengan en buen estado y propiciando su regeneración en otro caso. En los espacios libres destinados a áreas ajardinadas se habrán de utilizar especies propias del lugar, impidiéndose la implantación de especies foráneas.
 - f) Potenciar la imagen turística diferenciada del lugar, de sol, playa, descanso salud y deportes.
29. Se ha delimitado un gran espacio libre público de parque urbano en el en la primera franja litoral, lugar más propicio para ello, por su homogénea

topografía de poca pendiente y su relación directa con la costa, que contiene un área de juegos para niños repartido el espacio por edades y una zona de para practicar ejercicios físicos estáticos.

30. En las Normas Urbanísticas se determina que el proyecto de jardinería deberá atender a los siguientes objetivos:
 - a) Potenciar la flora autóctona de la zona, favoreciendo la conservación de aquellos ámbitos que se mantengan en buen estado y propiciando su regeneración en otro caso.
 - b) En las áreas libres ajardinadas se habrán de utilizar especies propias del lugar, impidiéndose la implantación de especies prohibidas por la legislación vigente. En ellas, el tratamiento será de poca intervención, fomentando la vegetación endémica, debiéndose replantar en estos lugares y en las plazas todos los elementos vegetales existentes en el Sector, que estén en buen estado de conservación y que hayan de ser extraídos.
31. En las Normas Urbanísticas se han señalado las especies vegetales idóneas para la plantación en el Sector, tanto en la urbanización como en las parcelas privadas, en función de sus condiciones climáticas y paisajísticas y de protección de la flora autóctona.

3.2.9. Protección del patrimonio

32. Dentro del ámbito del Sector, no existen elementos a conservar, pero de conformidad con la ley 4/99, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias se han previsto unas medidas cautelares para la prevención del deterioro de hallazgos casuales durante las obras.

3.2.10. Medidas ambientales

33. Serán de aplicación todas las medidas correctoras que, con diferente alcance normativo (recomendaciones, normas directivas o normas de aplicación directa), se recojan en las Normas Urbanísticas a propuesta del Documento Ambiental Estratégico, que se tramita en paralelo a esta Modificación Puntual o, en su caso, del Informe Ambiental Estratégico que en su momento sea emitido

por el Órgano Ambiental (COTMAC), como conclusión del procedimiento de tramitación ambiental simplificada.

34. Se han arbitrado medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y en particular:
- La adaptación de la red de comunicaciones propias del ámbito y de su enlace con el sistema general de comunicaciones, a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.
 - La asignación de usos pormenorizados y sus intensidades en función de las características ambientales del territorio ordenado y, en particular, situación de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos, en relación con las redes viaria y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.
 - Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las coloraciones permitidas o recomendadas para los mismos, todo ello tanto en razón a consideraciones perceptivas como a sus posibles efectos sobre la fauna, la flora y el consumo de agua y otros recursos naturales.
35. Se han previsto medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de construcción, tales como medidas para la conservación de la tierra vegetal, para evitar la contaminación del suelo y las aguas por la maquinaria de obra, utilización de especies vegetales en el ajardinamiento, conservación de la fauna, ordenación del drenaje superficial, control de la emisión de partículas sedimentables y volátiles al aire, generación de ruidos y gestión de residuos.
36. Para la fase de funcionamiento también se establecen medidas para la gestión de las aguas residuales y de los residuos sólidos generados, destinadas a favorecer el ahorro del consumo energético y de recursos hídricos, prevención de la contaminación acústica y de la calidad química del aire (olores) y, por último, para la correcta gestión de los jardines.
37. En cumplimiento de la legislación ambiental, se ha previsto también un

programa de vigilancia ambiental que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras comentadas en los párrafos anteriores.

3.2.11. Red viaria

38. El acceso del Sector lo constituyen el cruce existente de Varadero de la Carretera TF-47, la Avenida La Gaviota y la Calle Alpisca, que actualmente finaliza en el muro de la propiedad del Sector.
39. El acceso rodado del Sector se realiza por la calle Alpisca de Varadero. Desde ella, se ha dispuesto una vía, que da acceso a la parcela nº 1 de complejo turístico y a la playa de aparcamientos delimitada en su frente. También desde la dicha calle Alpisca mediante cruce en "T" se desarrolla otra vía en dirección a la costa, que da acceso al parque urbano y a la parcela nº 2 de equipamiento privado de uso recreativo y finalmente conecta de nuevo con el viario urbano de Varadero, a través de la calle La Pardela. Así mismo, se ha dispuesto otra vía peatonal, de tráfico rodado restringido, que discurre desde la playa de aparcamientos en dirección a la costa hasta el parque urbano, dando acceso peatonal al mismo y rodado, tanto a las parcelas de uso residencial, situadas a ambos lados de la vía, como a los vehículos de servicio público.

Estos recorridos atienden, a su vez, a los siguientes objetivos:

- a) La red viaria de la urbanización se ha diseñado estableciendo una clara distinción entre los recorridos rodados y peatonales.
- b) Mantener un criterio unitario para la urbanización de las vías. En este sentido se elegirán gamas de materiales, líneas concretas de mobiliario, especies y formas vegetales particulares, que den una coherencia e imagen visual urbana ordenada y agradable.
- c) Transmitir tranquilidad y confianza a las personas no familiarizadas con el sitio, a las físicamente disminuidas y a las familias con niños.
- d) Minimizar la interferencia funcional y ambiental del tráfico, del aparcamiento o la carga y descarga de mercancías con los espacios de estancia y paseo, habiéndose establecido expresamente en las Normas Urbanísticas la obligación de establecer para ello espacios

específicos internos de la parcela, en las parcelas nº 1 y 2, de complejo turístico y equipamiento privado de uso recreativo.

- e) Optimizar la percepción y disfrute de la costa u otros valores singulares, mediante la implantación del parque urbano del litoral.
- f) Facilitar la comprensión del sitio.
- g) Minimizar los impactos ambientales directos e inducidos por su ejecución.

40. La red viaria se ha diseñado también de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Se ha tratado de situar la principal vía colectora de tráfico rodado en la parte más alejada del deslinde del dominio público marítimo - terrestre, lindando prácticamente con el límite opuesto a la costa del Sector.
- b) Muy cercanamente al deslinde del dominio público marítimo-terrestre se ha implantado dentro del parque urbano un paseo marítimo peatonal y un carril bici, que garantizan la perspectiva abierta al horizonte de los itinerarios transversales de acceso a la costa.
- c) Se ha organizado la red viaria con calles, de tal manera que sus diseños contribuyan a facilitar la coexistencia del tráfico rodado con el tránsito peatonal, estableciendo en la zona donde se sitúa el complejo turístico separaciones entre la calzada y las aceras mediante franjas ajardinadas. Además, las calles sólo pueden recorrerse peatonalmente por el lado mar de las mismas, eliminándose así prácticamente la necesidad de cruzar a la otra acera.
- d) Sólo se ha utilizado un fondo de saco en la vía prevista de tráfico restringido en su confluencia con el parque urbano y frente a la parcela de la nueva Estación de Bombeo de Punta Blanca, con unas dimensiones que garantizan su permanente fluidez y accesibilidad, incluso de vehículos de servicio público, incluso los de mantenimiento y de emergencia.
- e) Se ha proyectado la red para una velocidad máxima entre 40 km/h.
- f) Se ha tenido en cuenta el tráfico de guaguas de transporte público, en su caso, o discrecional, proyectándose una geometría idónea de viales para permitir las maniobras.
- g) Se han utilizado elementos y soluciones de carácter urbano que

favorecen la adaptación subconsciente del conductor, como aceras, vegetación de bordes, aparcamientos longitudinales, trazados paisajísticos o hitos de referencia focal.

- h) Se han determinado los espacios reservados a los contenedores clasificados justificando el número y colocación de los mismos en relación con el número de plazas alojativas, población residente y frecuencia de la recogida de residuos.
- i) Se ha dispuesto un carril bici en dos sentidos tanto en el Parque urbano, como en la Vía 4 que conecta éste con la calle Alpisa de Varadero, con un ancho de 2 m.

41. La red viaria contará con bandas de circulación peatonal cuyo diseño se ha adecuado a los siguientes criterios:

- a) Sus dimensiones se han ajustado al nivel de tránsito previsto, debiendo en todo caso permitir cómodamente el cruce de peatones en sentidos opuestos.
- b) En todos los cruces peatonales de calzada se rebajará el bordillo de la acera formando rampas de transición.
- c) El sistema de viario peatonal de la urbanización posibilita el recorrido entre el complejo turístico, el equipamiento privado de uso recreativo y los espacios libres públicos del Sector, incluso con el núcleo de Varadero, de tal manera que el peatón no necesite cruzar prácticamente calzada alguna.
- d) Las estructuras peatonales se han compatibilizado en todos los casos con el acceso rodado a parcelas, previendo igualmente sobre la propia red peatonal la eventual incidencia de los recorridos de emergencia, policía, limpieza, recogida de basuras y otros servicios sujetos a horario.
- e) Se ha procurado que las aceras vayan acompañadas de vegetación, preferentemente mediante franjas de jardín en el borde exterior, combinando arbustos de separación respecto a los vehículos con árboles que caractericen la personalidad e imagen de cada calle, focalicen perspectivas, aíslen de condiciones específicas relacionadas con el clima, el ruido o la contaminación y proporcionen sombra, garantizándose en las Normas Urbanísticas en todos los casos la

provisión de tierra vegetal de profundidad adecuada al máximo desarrollo del árbol y sistemas automáticos de riego programable.

42. Al ser una zona con pendiente suave no son necesarias medidas correctoras específicas en este sentido.
43. En cuanto al transporte público, actualmente existe una parada de guaguas muy cercana al cruce de Varadero de la Carretera TF-47, concretamente en la calle La Gaviota, en su encuentro con la calle Alpispá. Esta parada puede dar cobertura en este sentido al Sector, puesto que el recorrido por dicha calle Alpispá es solo de unos 260 m. Aun así, en el caso de que se decidiera incorporar otra parada en el propio Sector, tanto las condiciones dimensionales de la calle Alpispá como las de las vías del Sector admiten perfectamente el tránsito de este tipo de vehículos.
44. La dotación de aparcamiento, exigida por el Decreto de Estándares Turísticos y por las NUOP del PGO, se ha distribuido proporcionalmente a los usos, intensificándola en el área del Complejo turístico y se ha adecuado a los siguientes criterios:
 - a) Todas las parcelas han resuelto sus necesidades de aparcamientos en el interior de las mismas.
 - b) En la parcela nº 1 de uso complejo turístico las plazas de aparcamiento privado para turismos se han dispuesto en el interior del edificio, salvo 15 de ellas, que podrán ser ubicadas al aire libre, en una zona delimitada a tal fin, junto al acceso principal de clientes del establecimiento, dotado de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto paisajístico.
 - c) Los aparcamientos públicos colectivos en explanada al aire libre delimitados en la urbanización de la ordenación, han sido dotados de una barrera vegetal a su alrededor, que limite sus visiones desde el exterior y desde los itinerarios peatonales, con vegetación incorporada que asegure su buena imagen y facilite sombra a los vehículos.

3.2.12. Servicios urbanos

45. Esta ordenación acredita la disponibilidad y capacidad de los sistemas referidos a los siguientes servicios urbanos, siendo los tres últimos, servicios que presta el municipio:
- a) Redes independientes de evacuación de aguas pluviales y residuales urbanas.
 - b) Redes independientes de distribución de agua potable y de riego con sus correspondientes recursos e instalaciones de regulación.
 - c) Red de infraestructura contra incendios.
 - d) Red de saneamiento, que garantiza el vertido final de las aguas residuales a una estación depuradora.
 - e) Red de distribución de energía eléctrica subterránea.
 - f) Red de alumbrado público con red subterránea.
 - g) Red telefónica subterránea y de servicios por cable.
 - h) Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.
 - i) Servicio de extinción de incendios.
 - j) Servicio público para la recogida de residuos sólidos y zonas reservadas para los contenedores clasificados.
 - k) Servicio de protección civil y salvamento.
46. La red de drenaje será separativa con respecto a la de saneamiento, previéndose la acometida a la misma de todas las parcelas privadas. La red de drenaje de las aguas pluviales de la totalidad del viario, peatonales y plazas estará asociada al Periodo de Recurrencia $T=10$ años y evacuará al mar.
47. En relación al abastecimiento de agua potable y tratamiento de aguas residuales serán de aplicación las determinaciones del CIATF, cuyos informes preliminares se acompañan como Anejos 1 y 2 de la Memoria de Información.
48. El Sector dispondrá de un depósito de abastecimiento de agua potable, de 750 m^3 , dimensionado a razón de un mínimo de 1 m^3 por residente, en las condiciones que determine la empresa suministradora del municipio. En todo caso, la red garantizará un volumen mínimo de 200 litros por plaza alojativa.
49. El Sector dispondrá, asimismo, de un depósito para el almacenamiento de

agua de riego de 85 m³, dimensionado para cubrir dos días de autonomía en época de máxima demanda el riego de todos los espacios libres públicos ajardinados del Sector. La red de riego incluye además una conexión a las parcelas nº 1 y 2 de uso complejo turístico y equipamiento privado de uso recreativo, respectivamente, que deberán incorporar cada una un depósito propio de almacenamiento.

50. La conexión de la red de saneamiento del Sector a la red general de saneamiento se realizará, con carácter provisional hasta que entre en funcionamiento la depuradora comarcal, mediante depuradora autónoma EDAR que abarcará la totalidad del Sector, previendo la conexión futura a la red de saneamiento general, todo ello, en base al informe emitido por el Consejo Insular de Aguas, que se acompaña como Anejo 2 en la Memoria de Tramitación.
51. La red de energía eléctrica enganchará a la red general desde una estación transformadora cercana existente en el núcleo adyacente de Varadero. Dispondrá de una Estación transformadora propia para suministrar en B.T. a las parcelas, excepto a la parcela nº 1 de uso complejo turístico, que se suministrará en M.T. Así mismo la E.T. suministrará energía a la red de alumbrado del Sector.
52. La red de telecomunicaciones enganchará a la red general desde una arqueta cercana existente en el núcleo adyacente de Varadero y dará cobertura a todas las parcelas del Sector.

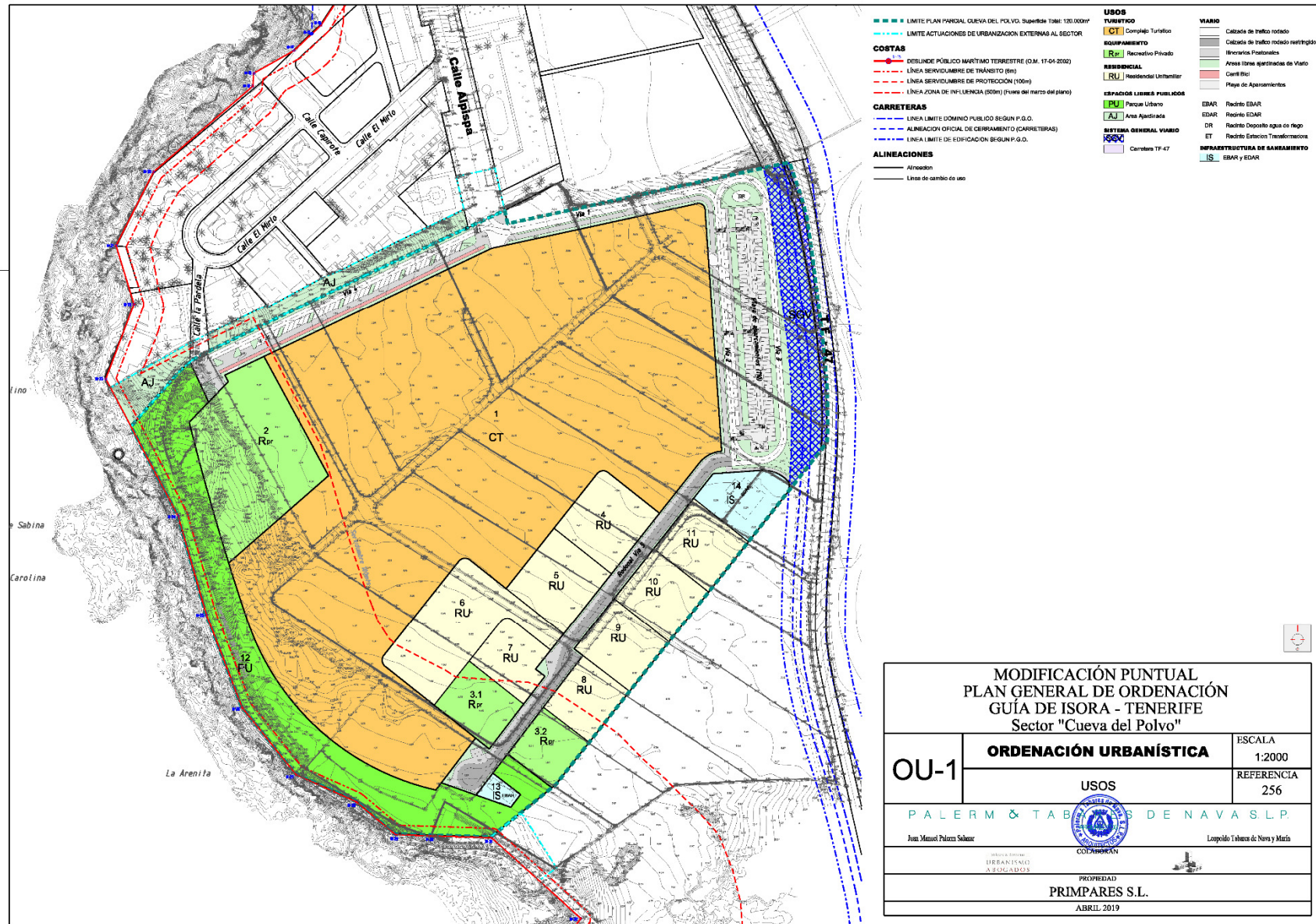
3.2.13. Pozos para la captación de agua salada

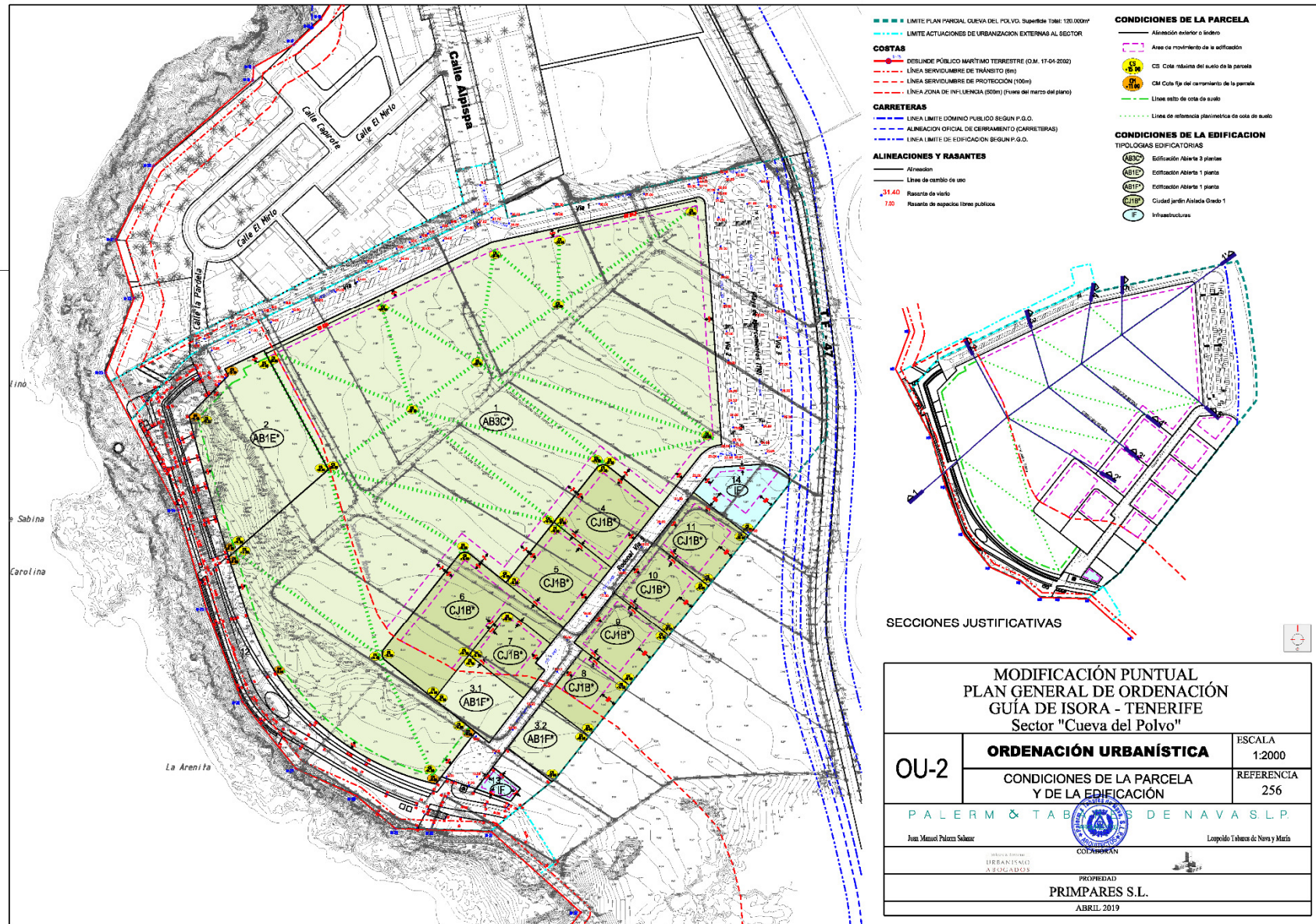
53. Se ha previsto la posibilidad de que las parcelas turísticas, tengan la necesidad de recurrir a la ejecución de pozos para la captación de agua salada para complementar sus prestaciones recreativas, para lo cual y para otras cuestiones y previa correspondiente solicitud, el Consejo Insular de Aguas emitió el 28 de mayo de 2014 Informe, que se adjunta como Anejo 2 de la Memoria de la Tramitación. En él se indica que dicho Organismo está accediendo a algunas peticiones de pozos costeros profundos para la extracción y vertido de agua marina y salmueras como instalaciones complementarias de plantas desaladoras o para uso recreativo y establece

las condiciones que deben para ello tenerse en cuenta.

3.2.14. Planos de ordenación

1. OU-1 USOS
2. OU-2 CONDICIONES DE LA PARCELA Y DE LA EDIFICACIÓN





3.3. LAS PARCELAS DE USO LUCRATIVO

3.3.1. La parcela de uso Turístico

La ordenación, de acuerdo con lo que establece la Ficha Urbanística del PGO, admite la el uso turístico, para lo cual se delimita una parcela, la nº 1, con el objeto de albergar un Complejo turístico con hotel de 5 estrellas, salvo que, en su caso, la legislación vigente permita la autorización de establecimientos con categoría inferior, combinado con una actividad turística complementaria correspondiente a la categoría de los usos recreativos relacionados con la salud, tipo centro de embellecimiento.

Esta parcela alberga una superficie de suelo total de 59.108 m²s, que representa el 49,26% del suelo del Sector. La edificabilidad máxima es de 25.966 m²c, lo que representa el 87.98% de la total consumida por la ordenación.

La tipología asignada es la de Edificación Abierta de 3 plantas, admitiéndose 4 plantas en un 25% de la superficie ocupada por la edificación, y con una capacidad máxima de 542 plazas alojativas.

Se localiza la parcela del complejo turístico en primera línea, con la plena garantía de vistas hacia el mar y la isla de La Gomera.

Las condiciones para la edificación de esta parcela se establecen en los artículos 4.4 y 4.5 de las Normas Urbanísticas.

3.3.2. Las parcelas de Equipamiento recreativo

La ordenación delimita tres parcelas, las nº 2, 3.1 y 3.2 para acoger equipamientos de carácter privado de uso recreativo, destinados a clubs marítimos, y entre las tres, con una superficie de suelo de 9.129 m²s y una edificabilidad máxima de 456 m²c, que representa el 1,5 % del total y un 0,05 m²c/m²s de coeficiente de edificabilidad, coeficiente que se corresponde con el que el PGO otorga a los parques y plazas.

Estos equipamientos destinados a clubs marítimos serán diversos entre sí. El de la parcela nº 2 será privado y abierto al público mediante tarifas, mientras que los de las otras dos parcelas serán destinados al uso comunitario de las viviendas y, en su caso, del hotel.

La tipología asignada a estas parcelas es la de Abierta de 1 planta de altura con las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas y su edificabilidad sólo podrá ser destinada a instalaciones permitidas por el artículo 25 de la LC, al estar situadas en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre.

Se localiza la parcela de equipamiento nº 2 en la esquina Oeste del Sector en primera línea, junto a la parcela nº 1 de complejo turístico y las nº 3.1 y 3.2 en el frente al mar del grupo de parcelas de uso residencial, en primera línea, con la plena garantía de vistas hacia el mar, la isla de La Gomera.

La ubicación de las parcelas, que se caracteriza por su cercanía y fácil acceso al mar, el buen clima de la zona, su buena accesibilidad y las vistas que desde ellas se pueden disfrutar, las hace idóneas para que, entre las posibles alternativas, se haya optado por la implantación clubs marítimos diversos entre sí y con diferentes prestaciones.

Esta propuesta se basa principalmente en las siguientes razones:

- Estos equipamientos privados se enmarcan dentro del concepto de TURISMO y SALUD, cumpliendo así con lo previsto para el área en el PTOTT.
- Los equipamientos cumplen al propio tiempo con las características propias de centros recreativos y de ocio, gracias a la doble función que aporta este tipo de instalaciones, como lugar de salud, a través de medios naturales y como lugar de entretenimiento y deportivo.
- El lugar presenta unas condiciones idóneas para tales instalaciones, dada su cercanía al mar.

3.3.3. Las parcelas de uso Residencial

La ordenación, de acuerdo con lo que determina la Ficha Urbanística del Sector, que establece esta Modificación Puntual del PGO, sólo admite la categoría unifamiliar para el uso residencial, para lo cual se delimitan 8 parcelas, las nº 4 a 11, con una superficie total de 17.059 m²s y un mismo número total de viviendas con una edificabilidad máxima de 3.090 m²c, que representa el 10,47% de la total consumida por la ordenación.

El PGO considera una correspondencia de 3 plazas alojativas por vivienda, lo que supone un total de 24 plazas alojativas, que para calcular el total de ellas en el Sector hay que sumárselas a las 542 de la parcela nº 1 de complejo turístico, es decir, 566 plazas.

Las plazas alojativas correspondientes a viviendas representan, por lo tanto, un 4,24% del total.

La tipología asignada a las edificaciones residenciales unifamiliar es la de Ciudad Jardín Aislada Grado 1, proveniente de la misma tipología del PGO, con las superficies de parcela mínima indivisible indicadas en la ficha urbanística y retranqueo de 5 m al viario, a la parcela nº 1 y al suelo rústico y 3 m al resto de los linderos.

Las superficies de suelo de las parcelas oscilan entre 1.500 m²s y 4.267 m²s, con una edificabilidad máxima en todas ellas entre 330 y 450 m²c.

Las condiciones para la edificación de estas parcelas se establecen en los artículos 4.4 y 4.7 de las Normas Urbanísticas.

3.4. LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

3.4.1. Descripción de los espacios libres públicos

La ordenación delimita tres tipos de espacios libres públicos, que se relacionan junto con sus superficies a continuación:

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Superficie (m ²)
Parque urbano - parcela nº 12	11.088
Áreas libres ajardinadas en SG Viario	3.401
Áreas libres ajardinadas en SL Viario	4.918
Total	19.407

Su localización se debe al criterio de organización y distribución de los usos en la ordenación del Sector, entre los que el parque urbano de la parcela nº 12 es el de mayor representatividad.

El parque urbano representa la reserva total de espacios libres públicos, que el Sector ha previsto para cumplir con el artículo 138.B de la LSC, que la Ficha urbanística del Sector del PGO fija en 9.360 m²s. Los otros dos tipos se corresponden con las áreas ajardinadas en Sistemas Locales y Generales de Viario, que, dado que sus características son idénticas, se pueden considerar como un solo tipo. En éste también se encuentran los

alcorques de las vías.

3.4.2. El Parque urbano

La parcela sobre la que se proyecta el parque urbano delimitado por la ordenación del Sector es la nº 12 y está situada a lo largo de todo el lindero suroeste del mismo, que se corresponde con el Deslinde Marítimo Terrestre, dando frente al mar. Su forma es irregular y su superficie es de 11.088 m²s. Presenta el terreno actual en sentido transversal, una pendiente suave del 3% entre las cotas de nivel, que van de la +4 a la +8.

El parque se desarrolla en el suelo actualmente ocupado en parte por la finca agrícola y, en parte, por el nuevo Camino de Punta Blanca que transcurre por el borde costero. Con respecto al núcleo urbano de El Varadero, el área ajardinada "Paseo El Perenquén", hace de espacio de transición entre éste y el parque. Constituye esta área ajardinada, como consecuencia de los compromisos adquiridos a partir del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y el propietario único, una actuación externa al Sector, incluida en esta ordenación, de cuyos detalles se ocupa el apartado 3.5.1 de esta Memoria.

Atendiendo a las determinaciones del Convenio Urbanístico, dado que la actual situación de la Estación de Bombeo y Tratamiento de Aguas Residuales (EBAR) de Punta de Blanca no cumple con las determinaciones del artículo 44 de la Ley de Costas, en cuanto a que no se encuentra fuera de la ribera del mar ni de los primeros 20 m de la servidumbre de protección, el Sector cederá la parcela nº 13 de la ordenación, delimitada a tal fin en las inmediaciones de la actual fuera de dicha franja, para que la EBAR pueda ser trasladada por la Administración correspondiente, sin cargo alguno al Sector. El espacio que ocupa actualmente la EBAR queda, por lo tanto, liberado e integrado en el ámbito del parque urbano.

El Proyecto de Urbanización contemplará las intervenciones previstas por el PMM en el ámbito del Sector, que deberán ser incorporadas a la ordenación de la parcela nº 12 de parque urbano y que son:

- a) MI-04. Mirador El Perenquén
- b) ZC-06. Acondicionamiento Camino Punta Blanca

En la parcela del parque existe recién concluido el Camino de Punta Blanca, también denominado Paseo La Jaquita - Varadero, que recoge el PMM como una de sus intervenciones en la zona (ZC-06. Acondicionamiento Camino Punta Blanca). El paseo

inicia su trayecto en la Calle La Pardela, recorre todo el frente costero del Sector y continua hacia La Jaquita.

La ordenación prevista del parque prevé la sustitución de dicho paseo por el nuevo paseo del parque, mucho más ancho, a diferente cota para permitir la necesaria modificación de los colectores que llegarán a la nueva EBAR Punta Blanca, debidamente pavimentado e integrado, y que permite, aparte del tránsito de peatones, el de vehículos de servicio público y de los que obtengan, en su caso, el permiso municipal correspondiente. Por ello, el paseo ha sido concebido como eje vertebrador del parque, que conecta la Vía 4 del Sector y la Calle La Pardela, hasta el nuevo Camino de Punta Blanca, que se prolonga hasta La Jaquita, dando acceso a los distintos espacios a lo largo de su recorrido. Para la conexión del paseo del Parque con el Camino de Punta Blanca se ha delimitado un Área de Actuación externa, descrita en el apartado 3.8.2 de esta Memoria.

Así mismo, y atendiendo también al PMM, que entre sus intervenciones en la zona también prevé la implantación de un mirador (MI-04. Mirador El Perenquén), que se ha situado frente al Horno de Cal, en el que podrá instalarse, previo los requisitos correspondientes, un kiosko bar y mesas exteriores con vistas hacia la rasa rocosa costera, el Horno de la Cal y el mar. Desde él se ha previsto un acceso a la costa a través de una escalinata.

Por el borde del parque se desarrolla un carril bici, que acompaña al paseo, que continúa por el norte por la Vía 4, con el objeto que pueda conectar con la calle Alpispá de El Varadero y por el sur, con el Camino de Punta Blanca, que se prolonga hasta La Jaquita. Desde la playa de aparcamientos podrá conectar a través de la Vía 5, que es de tráfico restringido, y, por lo tanto, no sería necesaria la implantación en ella un ramal del carril bici.

El resto de los espacios concebidos en la ordenación del parque, ligados entre sí a lo largo del trayecto del paseo, siguiendo el orden a partir del núcleo urbano de El Varadero, son los siguientes:

- El Mirador, ya descrito.
- La zona de paso desde la parcela nº 2 de equipamiento, destinada a club marítimo, para el acceso directo de posibles bañistas a la costa.
- La zona de jardines, acabados con grava, picón rojo o negro, o tosca, en la que se plantarán las especies arbustivas palmáceas y setos más representativas.

- La plaza central, en forma de elipse, que permite también zonas de estancia en sombra.
- La zona deportiva y solarium, con pavimento de madera, en la que se instalan aparatos estáticos deportivos, dando frente directo a la rasa rocosa costera, en el que podrá instalarse, previo los requisitos correspondientes, un kiosko bar y mesas exteriores. Dispondrá de una escalera para el acceso a la Playa del Callao Chico.
- La zona de protección de la EBAR y estación de bombeo, acabada con grava, en la que se plantará una vegetación arbustiva adecuada combinada con Palmeras Canarias diseminadas.
- El proyecto de urbanización dispondrá zonas o puntos de juegos de niños diseminados o en zona/s concreta/s del parque.

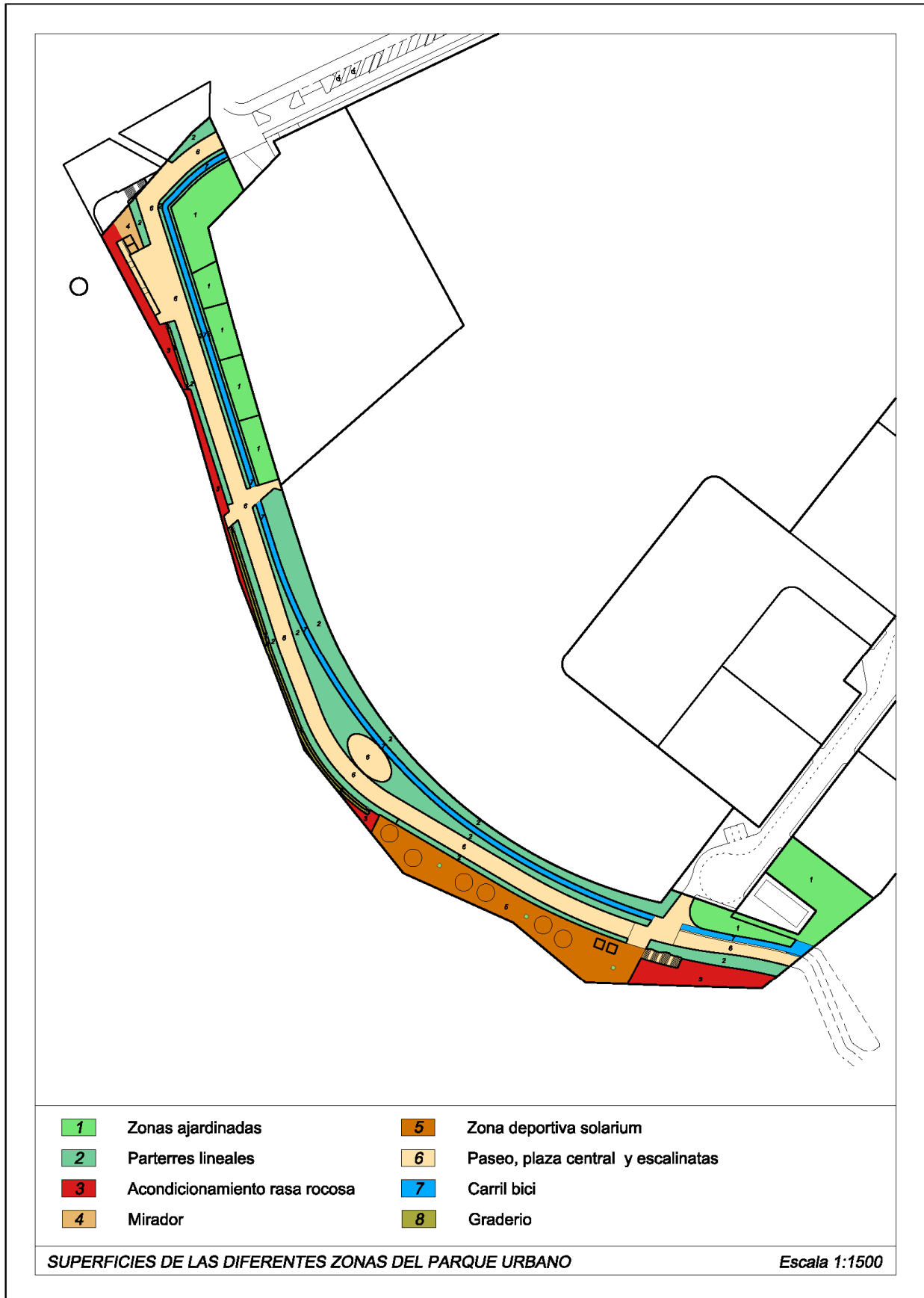
En cuanto a la vegetación, el parque urbano estará conformado por parterres de distintos materiales tapizantes (picón, piedra de tosca machacada, grava) en los que se dispondrán combinaciones de vegetación exótica y autóctona. Se plantarán palmeras canarias y tarajales y los árboles de sombra caracterizarán las zonas de estancia.

El parque será dotado con las siguientes instalaciones:

- Red de Drenaje
- Red de Abastecimiento de agua potable
- Red de Riego
- Red de Saneamiento
- Red de Baja tensión
- Red de Alumbrado público
- Red de Telecomunicaciones

Las superficies de las áreas y servicios del parque son las siguientes:

SUPERFICIES DE LAS DIFERENTES ZONAS DEL PARQUE URBANO		
Zonas		Superficies (m²)
1	Zonas ajardinadas	1.945,92
2	Parterres lineales	3.000,82
3	Acondicionamiento de la rasa rocosa costera	782,02
4	Mirador	85,20
5	Zona deportiva y solarium	1.223,41
6	Paseo, Plaza central y escalinatas	3.041,27
7	Carril bici	776,72
8	Graderío	233,11
TOTAL		11.088,00



3.5. EL SISTEMA VIARIO

3.5.1. Descripción del sistema viario

La ordenación del Sector establece una solución viaria, que responde a sus necesidades de accesibilidad, en función de los usos de las parcelas delimitadas, de las cuales, la turística es la principal, tanto con la red territorial de carreteras, en este caso, con la Carretera Insular TF-47, de Armeñime a Puerto Santiago, con la que linda por el Noreste, como con la trama viaria del núcleo urbano de El Varadero, con el que linda por el Noroeste y, en mucho menor grado, entre sus parcelas. Destaca también la necesidad de acceso público a la costa, tanto rodado, con aparcamiento, como peatonal, a lo largo de la cual la ordenación ha delimitado el Parque urbano del litoral, que fomenta el uso público del mismo, al cual se accede peatonalmente desde la Vías 4 y 5, cumpliéndose con ello con las determinaciones de la Ley de Costas a estos efectos y con las necesidades municipales, en cuanto a sus previsiones de realizar el Paseo Marítimo Alcalá - Varadero, que desde este parque conecte con el núcleo costero de Alcalá, a través de otro parque urbano, ya en funcionamiento, situado en el litoral de La Jaquita.

El sistema viario del Sector, que incluye las calzadas, itinerarios peatonales, carril bici, aparcamientos, excluyendo las áreas libres ajardinadas en los viarios, los recintos del Depósito de riego y de la Estación transformadora, comporta una superficie total de 12.481 m², es decir, un 10,40% de la superficie total, y se detalla en el Plano OU-3.1 "Urbanización. Planta General".

Además, el sistema viario del Sector, comprende también la franja de Sistema General Viario delimitada en el PGO y en la que la ordenación respeta la parte de arcén de la Carretera TF-47 incluida en él y destina el resto a área libre ajardinada. Ambos en total conforman una superficie de 4.139 m².

El acceso al Sector se realiza a través de la Calle Alpispa, que entronca con la Avenida de La Gaviota en un cruce recientemente remodelado y desde ésta se accede a la Carretera TF-47, a través del Cruce de Varadero en el kilómetro 17 de la misma. Por este cruce acceden actualmente todo tipo de vehículos de transporte público y privado al núcleo de El Varadero, que conecta, a su vez, a través de sus calles con el de Puerto Santiago, que pertenece al municipio contiguo de Santiago del Teide, al cual también se puede acceder desde el Cruce de los Gigantes, situado en el kilómetro 19.

Como ya se ha dicho, el PGO delimita en el ámbito del Sector, a lo largo de su límite Noreste, una franja de Sistema General Viario, adosado al trazado de la Carretera TF-47, que limita con la línea blanca de la carretera. El borde de la parte de la carretera, que linda con el Sector está actualmente urbanizado, conteniendo arcén y canal de recogida de las aguas de escorrentías, limitando el Sistema General en toda la longitud con el lado mar de dicho canal. Sobre dicho límite (alineación) está previsto situar un murete de mampostería de piedra basáltica vista a dos caras de 50 cm de altura, o bordillo, a modo de delimitación física entre la carretera y el interior del Sector.

El resto del ámbito del Sistema General, a partir de dicha delimitación física de la carretera, ha sido concebido en la ordenación del Sector como un área libre ajardinada de dominio público, que debe actuar como filtro de protección acústico y visual entre la carretera y las parcelas resultantes, en la que serán de aplicación los Criterios Técnicos de Integración Paisajística para los proyectos de Rehabilitación Ambiental de las Carreteras Competencia del Cabildo Insular aprobados por el Pleno del Cabildo de 13 de abril de 2012 y deberá explanarse a la misma cota que la carretera o tener como máximo un 4% de pendiente transversal.

La ordenación estructura la trama viaria del Sector compatibilizando tres tipos de movilidad:

1. El viario rodado, que permite el acceso rodado hasta el frente de todas las parcelas de la ordenación del Sector, constituido por las siguientes cinco vías:
 - La Vía 1, de dos carriles y sentidos, concebida como la calle de acceso al Sector, que discurre a lo largo del límite Noroeste del Sector, conectando la Calle Alpispa con el viario en anillo de las Vías 2 y 3.
 - Las Vías 2 y 3, de un solo carril y sentido, organizan el acceso a la parcela nº 1 de complejo turístico, partiendo desde la Vía 1, formando un anillo alrededor del recinto, en el que se ha dispuesto una playa de aparcamientos, para confluir de nuevo en dicha Vía 1. La ordenación ha dejado prevista la futura conexión de este anillo, tanto con la vía de la Unidad de Actuación "El Varadero", cuando ésta se desarrolle, como con la Vía de Servicio de la Carretera TF-47, que es un proyecto municipal de futuro para dar acceso a las fincas situadas hacia el Sur del Sector en suelo rústico, entre la Carretera y la costa, con un trazado paralelo y adjunto a la Carretera; ambas vías previstas dentro del perímetro del Sistema General

Viario.

- La Vía 4, que discurre por el lado Noroeste del Sector, de un sólo carril y sentido, conecta la calle Alpispá con la de La Pardela, ambas de la trama viaria de El Varadero, y propicia el acceso rodado a la parcela nº 2 de equipamiento privado de uso recreativo, y de los vehículos de servicios públicos al Parque urbano del litoral.
- La Vía 5, concebida como vía de tráfico rodado restringido, por la que se permite el tráfico rodado en dos sentidos, ocasional, para el acceso a las parcelas residenciales nº 3 a 11 y de equipamiento privado recreativo nº 3.1 y 3.2 y de los vehículos de servicios municipales y de seguridad ciudadana, hasta las parcelas nº 12 de Parque urbano y 13 de la EBAR. Para ello, la calle podría disponer de un sistema de control de acceso. Peatonalmente esta calle conecta la playa de aparcamientos situada entre las Vías 2 y 3 con el Parque urbano y, por lo tanto, también con la costa.

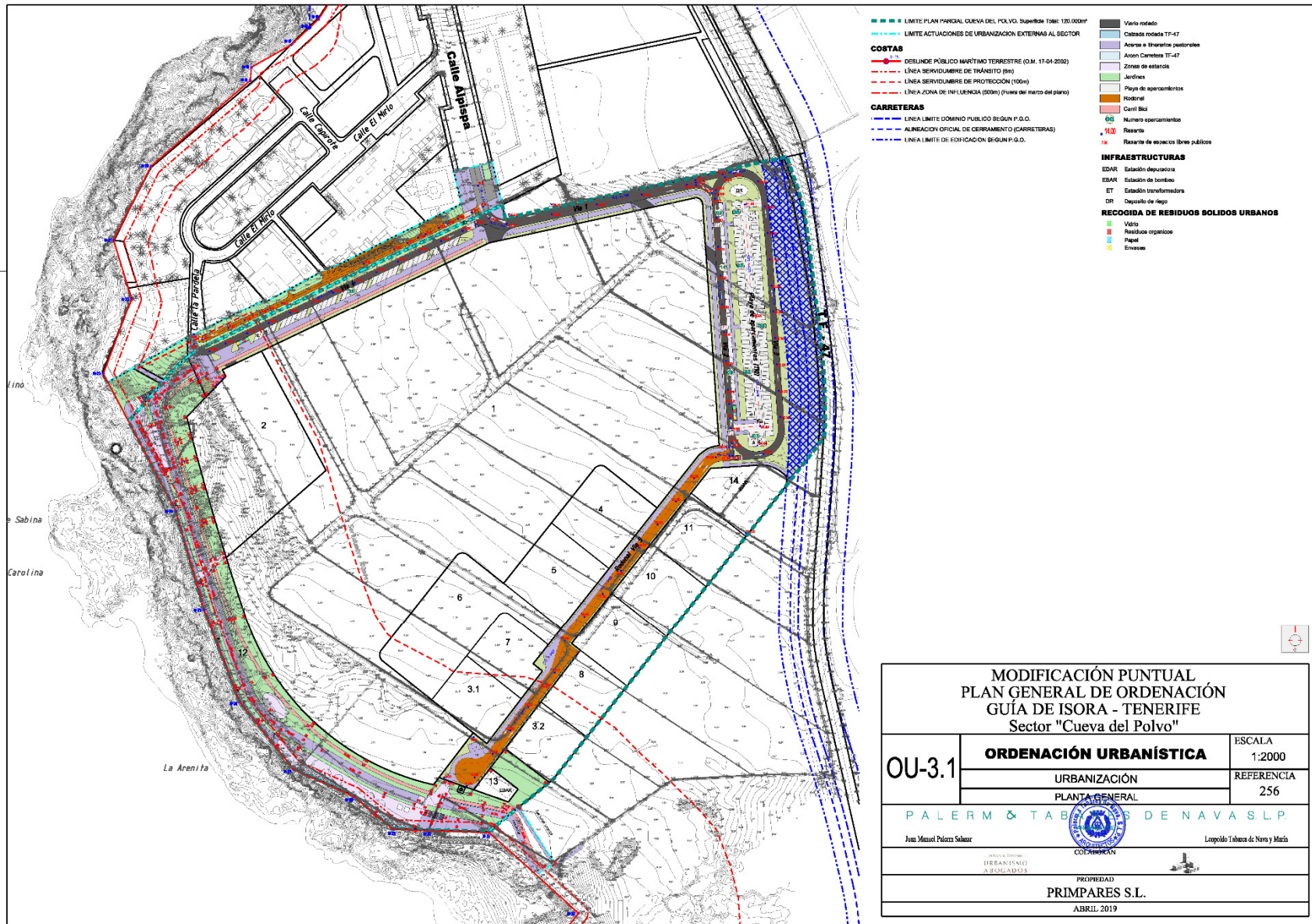
En cuanto a aparcamientos, el viario rodado incorpora 34 plazas a lo largo de la Vía 4 frente a la parcela nº 1 de uso complejo turístico y al acceso de la parcela nº 2 de equipamiento privado de uso recreativo y 21 plazas, a lo largo de la Vía 2, frente a la parcela nº 1 de uso complejo turístico. Así mismo incorpora una playa de aparcamientos de 112 plazas dentro del anillo que conforman las Vías 2 y 3, con calle interna en un solo sentido, de 6 m de ancho, y plazas en batería a 90º a ambos lados de (2,5 x 5) m, dispuesta de recorridos internos peatonales que comunican con los itinerarios peatonales de la urbanización. En total, el sistema viario del Sector aporta 167 plazas de aparcamientos.

2. El conjunto de itinerarios peatonales está compuesto por las aceras de los viarios rodados, concretamente las de las Vías 1, 2 y 4, la propia Vía 5, de tráfico rodado restringido, ya descrito anteriormente y los paseos del Parque urbano del litoral de la parcela nº 12. El conjunto conforma, por lo tanto, una estructura basada en la circunvalación peatonal de la manzana principal, parcelas nº 1 a 7, que conecta con la playa de aparcamientos, con las aceras de los viarios que confluyen en el Sector del núcleo urbano de El Varadero y con el Camino de Punta Blanca, que comunica con el litoral de Alcalá.
3. El carril bici, de 2 m de ancho, en dos sentidos, que ha sido incorporado en la

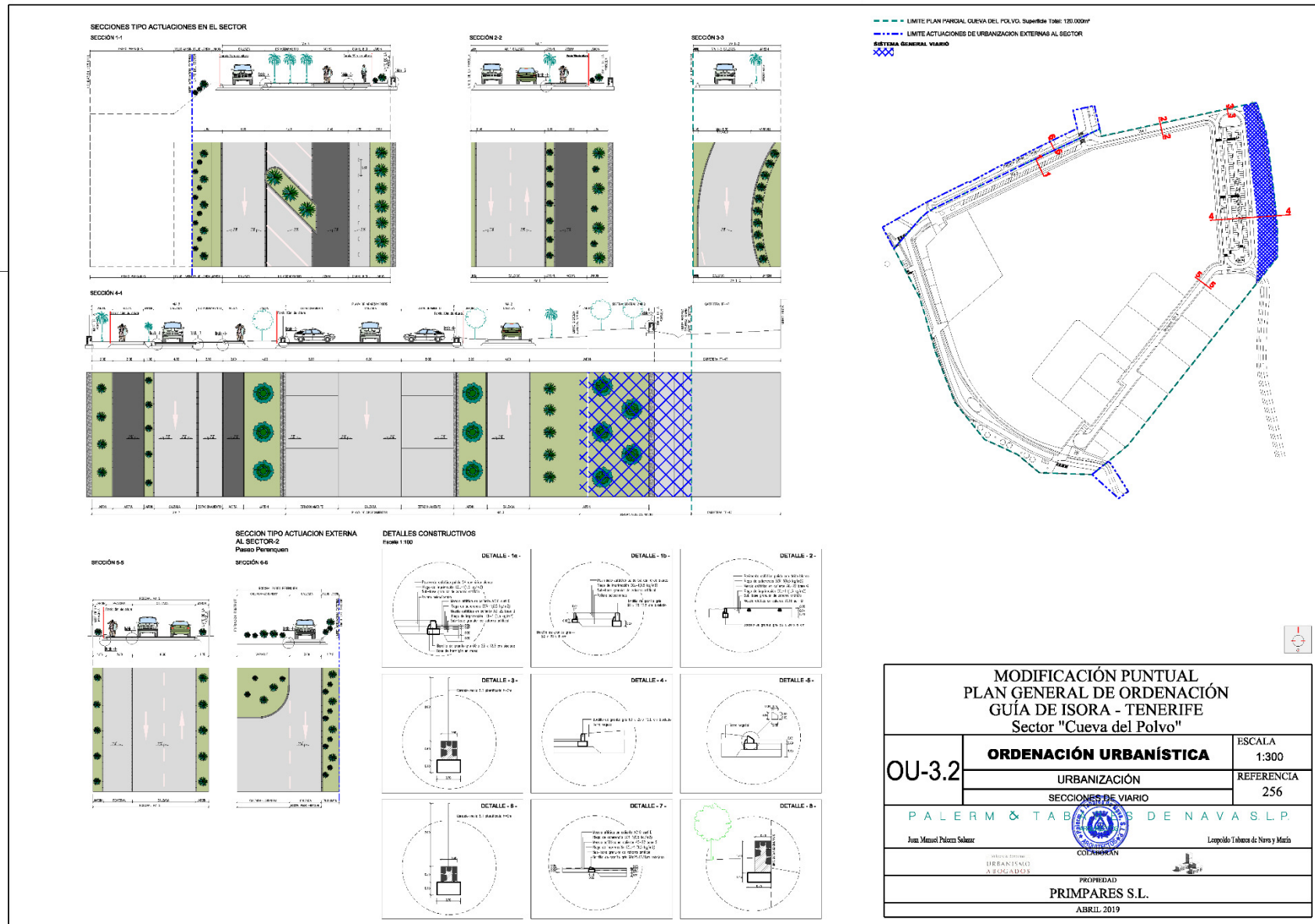
ordenación de la parcela nº 12 de Parque urbano del litoral, como continuación del carril del Camino de Punta Blanca, que continua su trazado por la Vía 4, para poder conectar con la Calle Alpispa.

3.5.2. Planos de urbanización, planta y secciones del viario

1. OU-3.1 URBANIZACIÓN - PLANTA GENERAL
2. OU-3.2 URBANIZACIÓN - SECCIONES DE VIARIOS
3. OU-3.3 URBANIZACIÓN - ORDENACIÓN GENERAL DE LA URBANIZACIÓN



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN GUÍA DE ISORA - TENERIFE Sector "Cueva del Polvo"		
OU-3.1	ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ESCALA 1:2000
	URBANIZACIÓN	REFERENCIA 256
	PLANTA GENERAL	
PALERM & TABERNAS DE NAVAS S.L.P.		
Juan Manuel Palerm Sánchez  Leopoldo Tabares de Nava y Miria		
PROPIEDAD PRIMPARES S.L. ABRIL 2019		



MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN GUÍA DE ISORA - TENERIFE Sector "Cueva del Polvo"		
OU-3.2	ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ESCALA 1:300
	URBANIZACIÓN	REFERENCIA 256
	SECCIONES DE VIARIO	
PALERM & TABARES DE NAVAS S.L.P.		
Juan Manuel Palerm Salazar  Leopoldo Tabares de Navas y Miria COLEGIO DE ARQUITECTOS DE TENERIFE		
PROPIEDAD PRIMPARES S.L. ABRIL 2019		

3.6. LOS SERVICIOS URBANOS

Los servicios urbanos previstos para el Sector "Cueva del Polvo" tienen la función de garantizar el buen funcionamiento de la organización del mismo.

La mayoría de ellos consisten en la implantación de redes de infraestructuras por los viales y espacios libres públicos de la urbanización, que se acoplan y pasan a formar parte de las redes generales municipales o territoriales en las condiciones que establece el artículo 3.1.2 de la Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización del municipio y atendiendo a las normativas sectoriales vigentes.

Esta ordenación prevé para el conjunto de la urbanización del Sector "Cueva del Polvo" los siguientes servicios urbanos:

- Red de drenaje
- Red de abastecimiento de agua potable y contra incendios
- Red de riego
- Red de saneamiento de aguas residuales
- Red de media y baja tensión
- Red de alumbrado público
- Red de telecomunicaciones
- Recogida de residuos sólidos

El diseño de dichas instalaciones se ha realizado en base al trazado en planta y alzado, así como a las secciones tipo de las vías previstas en el desarrollo de la ordenación.

3.6.1 Red de drenaje

Justificación

La presente ordenación del Sector, atendiendo a las determinaciones de la ordenación, ha previsto que las redes de drenaje y de saneamiento de aguas residuales sean independientes y funcionen de forma separativa.

Para el diseño de la Red de drenaje se han tenido en cuenta los dos informes emitidos por el Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIATF), antes del inicio de la redacción de la Ordenación Pormenorizada, sobre los condicionantes técnicos a tener en cuenta en la redacción del mismo: el primero, el 28 de noviembre de 2013; y el segundo, el 28 de mayo de 2014.

El segundo Informe, en cuanto a la existencia de cauces de barrancos, que afecten al Sector, indica: *"Este CIATF ha elaborado un inventario de los cauces de la isla y cuenta con un*

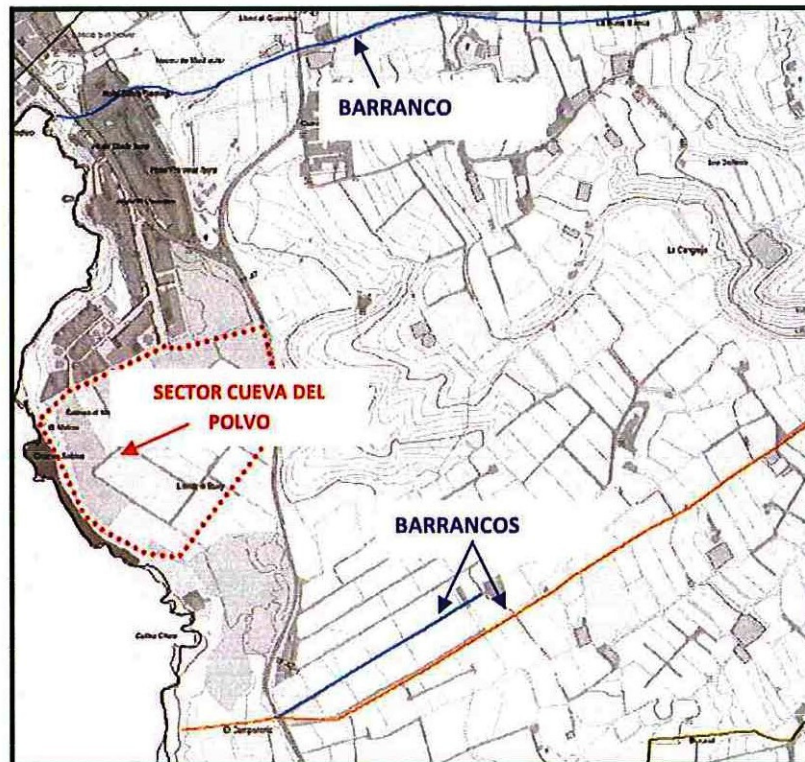


FIG. 1. Representación del Inventario de Cauces y del Sector Cueva del Polvo

Catálogo Provisional de cauces de titularidad pública. Analizada la ubicación del sector "Cueva del Polvo", se constata que el mismo no se encuentra afectado por ningún cauce recogido en el Inventario de Cauces de la isla de Tenerife".

Principio de no transferencia:

Al no existir cauces que afecten al Sector, en la red de drenaje sólo se ha tenido que prever la evacuación de las aguas pluviales, que se recojan en la superficie interna del mismo, así como las de los viarios exteriores, que evacuen hacia él, vertiendo todo finalmente al mar.

El Plan de Defensa frente a Avenidas apunta un principio de "no transferencia" de caudales, y considerando que todas las aguas de escorrentías recogidas en el Sector desaguan en el mar, se considera garantizada dicha no transferencia.

Desde el núcleo urbano de El Varadero, la calle Alpisa acomete perpendicularmente al Sector. Esta calle, que comienza en su cruce con la Avenida La Gaviota, con una longitud aproximada de 225 m de largo y una superficie aproximada de 5.750 m², no está dotada de red de recogida de aguas pluviales. La primera parte de la calle, hasta su encuentro

con la Calle El Mirlo presenta una pendiente de un 8%, pasando luego hasta su final a presentar un 1%. Ello implica que las aguas discurren libremente a lo largo de la misma y su evacuación se produce primero por la calle El Mirlo y, a continuación, por el Paseo Perenquén, para finalmente encontrarse ambas en el camino de tierra de la costa, y de él, al mar directamente.

Así mismo, el desarrollo urbanístico de la UA El Varadero, prevista por el PGO, dadas sus condiciones topográficas, preverá posiblemente la evacuación de sus aguas pluviales hacia la red de drenaje del Sector, incluyendo en ellas las que recoja la calle contemplada en su ordenación, que discurre paralelamente y adosada a la Carretera TF-47, y que presentará una pendiente descendente hacia el Sector.

Con respecto a las aguas de escorrentías de la Carretera TF-47, éstas no inciden en la red de drenaje del Sector, circunstancia avalada por el primer Informe del CIATF del 28 de noviembre de 2013, que indica: *"Se comprueba que en torno al P.K. 17+300 de la carretera TF 47, la vía vierte las aguas de escorrentías a una cuneta que desemboca en el mar en torno al punto de coordenadas UTM X=319.884; Y=3.122.783,5.*



Este punto no corresponde con ningún cauce, si bien coincide con un punto bajo de un paseo proyectado por el Ayuntamiento de Guía de Isora el proyecto "Reformado de Conservación, Mantenimiento y Acondicionamiento de camino existente de Punta Blanca entre los núcleos de Alcalá y Varadero, redactado desde la Oficina Técnica Municipal. La solución propuesta del paseo del Ayuntamiento en forma de badén con acabado en piedra natural es compatible con el desagüe de las avenidas. Esto fue informado en el expediente 3089 ACP."

En consecuencia, de todo ello, la Red de drenaje recoge y evacua las aguas de

escorrentías generadas en el Sector, tanto en las superficies pavimentadas de los espacios públicos (viales, peatonales), como en las parcelas privadas, así como las aguas externas al Sector, provenientes de las calles Alpisca y Mirlo de El Varadero y las de la UA El Varadero. Todo ello se detalla en el Plano OU-3.3.1 "Red de Drenaje".

Vertido al mar y medidas de protección ambiental:

La ordenación recoge una red de drenaje de aguas pluviales que desemboca en la zona costera y de la cual se deben valorar los efectos sobre sus valores de protección ambiental.

Para elegir la solución más adecuada del vertido de estas aguas al mar se ha tenido, por lo tanto, en cuenta la colindancia del Sector con el espacio de la Red Natura 2000, ZEC 103_TF "Franja marina Teno-Rasca", que se valoran en el Estudio Ambiental Estratégico, y con la rasa intermareal rocosa, cuyo valor ecológico es relevante a efectos de conservación, así como los usos de la Playa del "Callao Chico", situada al sur.

Todas las aguas pluviales recogidas por los 2 colectores previstos junto con el drenaje del Parque Urbano, se conducen hacia un único punto de vertido en el litoral. La pendiente del ámbito determina que el único punto de vertido viable en este caso sea el situado al sur, hasta donde serán conducidas las aguas pluviales por gravedad, vertidas sobre la rasa rocosa, en la que no se producen charcos intermareales, y de ella, al mar, en donde no afecta a la única especie protegida existente, el mujo amarillo (*Cystoseira abies-marina*), previo paso por una arqueta de cribado de sólidos.

No obstante, con esta propuesta quedan desconectadas del esquema general dos pequeñas áreas del parque urbano situadas a una cota inferior a la del resto del sector. Para ellas se ha diseñado sus propias redes de pluviales, incluido sus puntos de vertidos al litoral independientes, los cuales drenarán las pequeñas superficies delimitadas en la siguiente imagen:



Por otro lado, para evitar el drenaje directo y difuso del Parque Urbano a la rasa intermareal se le ha dotado de la pendiente adecuada para que las aguas de riego se canalicen hacia la conducción de pluviales que recorre el paseo litoral hasta el único punto de vertido principal, como ya se dijo, situado al sur del Sector.

En esta zona de la isla el vertido de la red de drenaje de las aguas pluviales sería sólo operativa durante los sucesos de grandes precipitaciones. Esto y la reducida superficie de la urbanización implican que el vertido de aguas de drenaje sería un hecho puntual y muy localizado, con afección muy focal en el medio, con respecto al drenaje litoral de toda la vertiente de la isla. No obstante, se ha estimado la adopción de una serie de medidas, que reducirían o eliminarían los efectos potenciales sobre hábitats y especies:

- Se ha considerado que, teniendo en cuenta que la superficie drenada por la red no es muy grande y que el número de vehículos potenciales y la frecuencia y cantidad de sustancias derramadas no será muy elevada, el impacto causado sobre las aguas superficiales es poco significativo. Contribuye a ello la escasez de precipitaciones y la medida correctora propuesta por esta ordenación de instalar la arqueta de cribado de sólidos en el punto de vertido principal.
- Se ha estudiado también la posibilidad de incorporar un separador de grasas y aceites similar al que se utilizan en las áreas industriales o en estaciones de servicio antes de dicho punto de vertido principal, pero sus dimensiones y el escaso volumen de estos contaminantes en unas vías que tendrán una baja concentración de vehículos, desaconseja su utilización por motivos de escala.
- Además, en el punto de vertido situado al norte, que recoge una pequeña superficie de la terraza del parque y de la escalinata, pero en la que se podrá instalar un kiosco - bar, se han dispuesto antes del vertido una arqueta de cribado

de sólidos y un separador de grasas.

- Otro separador de grasas y arqueta de cribado de sólidos también han sido dispuestas en la zona deportiva y solarium en el ramal, que recoge sus aguas, antes de su confluencia con el colector, al tener prevista también la instalación de otro kiosko - bar.
- El tercer punto de vertido, situado al sur, casi al borde del Sector, sólo recoge las aguas de dos imbornales del paseo del litoral, por lo que no es preciso disponer dispositivo alguno, y vierte a la rasa rocosa, en una zona donde no se producen charcos intermareales.

Para conseguir la mejor calidad posible de las aguas que se viertan al mar, el proyecto de urbanización deberá valorar la oportunidad de incorporar a la red algún otro dispositivo, como por ejemplo separadores de hidrocarburos, que complementen las medidas preventivas con las que ya cuenta.

Descripción de la red

Se trata de una red convencional de recogida de aguas pluviales, a base de tubería de PVC-U, cuya generatriz superior deberá estar enterrada al menos un metro bajo rasante bajo el viario rodado y con una separación máxima entre pozos de registro de 50 m.

La red la conforman una serie de conductos ramificados jerárquicamente, estructurada a partir de los tres colectores independientes siguientes:

- El Colector (C1), de 500 m de longitud, discurre por la Vía 2 y la Vía 5 hasta cruzar el Parque urbano, para desaguar directamente al mar. Recibe las aguas de escorrentía interceptada por los imbornales y tragaderos de las Vías 2 y 3 y los de la playa de aparcamientos, así como la de la red terciaria de conexión con la parcela nº 14 de la EDAR, las parcelas residenciales, la parcela nº 1, de uso turístico complejo turístico, y las dos parcelas nº 3.1 y 3.2 de equipamiento recreativo, a través de los pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 m. Finalmente, los Colectores 1 y 2 confluyen para su evacuación al mar. El paso del agua por la arqueta de cribado de sólidos, ubicada previamente a la desembocadura garantiza la no transferencia de éstos al mar.

La sección del colector es variable, habiéndose predimensionado con una sección de ϕ 315 mm en el tramo de mayor cota, a todo lo largo de la Vía 2, de ϕ 400 mm

una vez comienza a recoger las aguas de las parcelas de uso residencial y de ϕ 630 mm, el último tramo, una vez recoge las aguas procedentes de la parcela nº 1.

- El Colector (C2), de 700 m de longitud, que inicia su trazado en el extremo norte del Sector, en donde, mediante la instalación de un pozo, queda previsto el acople de la red de recogida de aguas pluviales de la futura vía de la UA El Varadero. Continúa su trazado a lo largo de la Vía 1 y de la Vía 4, a través de los pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 m, por donde recibe tanto el agua de escorrentía interceptada por los imbornales y tragaderos de dichas vías, como la del Ramal 1 (R1), externo al Sector, que recoge parte de las escorrentías de la calle Alpispá, del Ramal 2 (R2), que recoge las de la Calle La Pardela, El Mirlo, Capirote y de parte de la Calle Alpispá y del Ramal 3 (R3), que recoge las de la calle Perenquén, ubicada también fuera del ámbito del Sector y la de la una de las redes terciarias de conexión con la parcela nº 1, de uso complejo turístico.

Posteriormente el colector recorrerá, paralelamente al litoral, todo el parque urbano, recogiendo las aguas del propio parque, así como las de la parcela nº 2 de equipamiento, hasta llegar a su confluencia con el Colector 1 (C1), a partir de donde discurren ambos en un sólo conducto y, previo paso por la arqueta de cribado de sólidos, se produce su vertido a la rasa intermareal rocosa.

La sección del colector es variable, habiéndose predimensionado con una sección de ϕ 315 mm en el tramo de mayor cota a todo lo largo de la Vía 1, de ϕ 400 mm una vez recoge las aguas del Ramal 1, ya en la Vía 4, y de ϕ 630 mm, el último tramo, una vez recoge las aguas procedentes de la parcela nº 1 hasta el final.

- El Colector (C3), que recoge exclusivamente el agua de dos imbornales del final del paseo del parque urbano, que se han independizado de los colectores principales por motivos de rasante, y vierte a la rasa rocosa, en una zona donde no se producen charcos intermareales. La sección del conducto se prevé de ϕ 315 mm.
- El Colector (C4), que recoge exclusivamente el agua de dos imbornales de la terraza del parque urbano, en la que está prevista la instalación de un kisko - bar, situada frente al Horno de Cal a cota inferior del paseo, y vierte, previo paso por una arqueta de cribado de sólidos, y un separador de grasas a la rasa rocosa, en una zona donde no se producen charcos intermareales. La sección del conducto se prevé de ϕ 315 mm.

A algunos de estos los dos colectores principales acometen los ramales siguientes, para los que se emplearán tubería de PVC de 315 mm de diámetro y pozos de registro situados a una distancia máxima de 50 m:

- El Ramal 1 (R1), de unos 15 m de longitud, discurre longitudinalmente por la Calle Alpisa, recogiendo las aguas de escorrentías del tramo final de dicha calle, a través de rejillas transversales/ imbornales, de acuerdo con el cálculo de la cuenca de aportación a la que deba hacerse frente, acometiendo al Colector 2 (C2). La sección del conducto se prevé de ϕ 400 mm.
- El Ramal 2 (R2), de unos 10 m de longitud, discurre longitudinalmente por la Calle La Pardela, recogiendo las aguas de escorrentías del tramo final de dicha calle, a través de rejillas transversales/ imbornales, de acuerdo con el cálculo de la cuenca de aportación a la que deba hacerse frente, acometiendo al Colector 2 (C2). La sección del conducto se prevé de ϕ 400 mm.
- El Ramal 4 (R4), de unos 150 m de longitud, discurre por la por el límite de la zona deportiva y solarium del parque urbano, recogiendo las aguas de esta zona a través de los imbornales correspondientes y acometiendo al Colector 1 (C1) después de su confluencia con el Colector 2 (C2), justo antes de la arqueta de cribado de sólidos. Se ha dispuesto una arqueta de cribado de sólidos y un separador de grasas propios de este ramal, en previsión a la posibilidad de instalación de un kiosko - bar en esta zona. La sección del conducto se prevé de ϕ 315 mm.

Así mismo, a estos colectores y a alguno de los ramales acometen las canalizaciones de la red terciaria, que reciben las aguas de escorrentías de cubiertas y superficies pavimentadas de las parcelas correspondientes. La tubería empleada es de PVC de ϕ 315 mm para las parcelas de uso residencial y de ϕ 400 mm para el resto.

Las aguas pluviales que se recogen en el parque urbano se vierten directamente, de forma superficial por varios puntos, al mar. Para ello, su diseño prevé pendientes transversales en sus peatonales y canaletas abiertas que las derivarán por tramos hacia el mar.

Actuación de urbanización externa al Sector:

El Proyecto de Urbanización recogerá la reurbanización del Área ajardinada del Paseo Perenquén, como actuación externa al Sector.

A lo largo del dicho paseo se ha previsto que la red de Drenaje incorpore el Ramal 3 (R3),

de unos 180 m de longitud que recogerá las aguas de escorrentías de todo este área ajardinada y paseo, acometiendo junto con el Ramal 2 (R2) al Colector 2 (C2). La sección del conducto se prevé de ϕ 315 mm.

Bases para el cálculo

Caudales:

El cálculo de caudales se hará aplicando el método hidrometeorológico considerando como superficie de escorrentía la de las cuencas de aportación y con los datos de precipitación correspondientes al periodo de retorno correspondiente aportado por el CIATF.

La red interior del Sector deberá proyectarse para poder desaguar los caudales generados por la escorrentía de aguaceros con periodo de retorno de $T=10$ años, en tanto que los ejes del viario, que se consideren troncales, deberán tener capacidad para desaguar caudales asociados a la escorrentía de aguaceros con periodo de retorno $T=50$ años. No obstante, dada la situación orográfica del Sector y considerando su desagüe al mar, se considera garantizada la no transferencia.

Datos pluviométricos del entorno a tener en cuenta para el cálculo de la red:

Según los datos aportados por el Consejo Insular de Aguas, para un periodo de retorno de $T=10$ años, la Intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado (I_d) para esta zona de la isla, según el mapa siguiente, es de $I_d=60/24=25$ mm/h

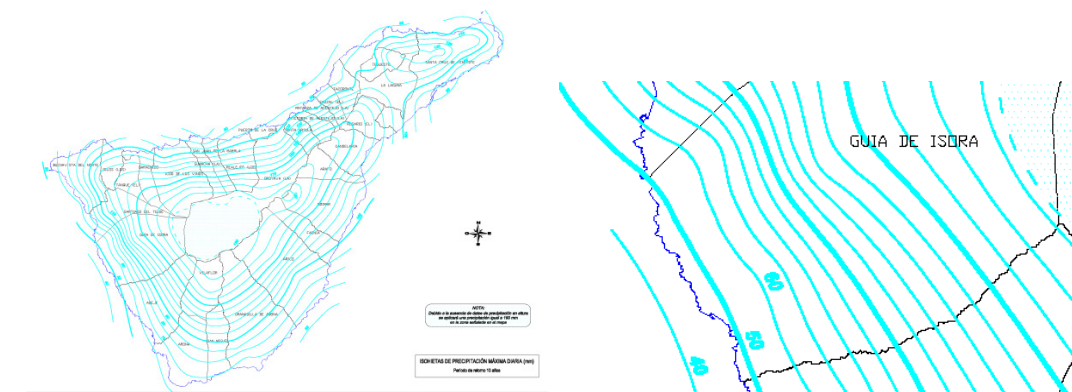


Figura general y detalle de Isolíneas de precipitación máxima diaria (mm) para un periodo de retorno 10 años. Fuente: Consejo Insular de Aguas de Tenerife

Asimismo, la Instrucción 5.2-I.C. Drenaje Superficial, en su apartado 2.3. "Intensidad media de precipitación", incluye un mapa de isolíneas, según el cual en la vertiente sur y en islas de suave topografía puede tomarse la razón entre la intensidad horaria de precipitación y la intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno considerado $(I1/I_d) = 9$.

3.6.2. Red de abastecimiento de agua potable y contra incendios

Justificación

Según las determinaciones del Plan Hidrológico Insular (PHI) y del PGO la urbanización del Sector debe garantizar el almacenamiento de agua potable con una capacidad de reserva de 1 m³ por residente / plaza alojativa, e incluir además la reserva para el resto de usos en él previstos, así como la red de traída del agua hasta la urbanización. El coste de esta instalación debe ser a cargo del Sector, bien directamente o bien mediante convenio con el Ayuntamiento, en el que se pacte la aportación de la equivalencia económica de almacenamiento del Sector al Fondo Municipal destinado a la ejecución de reserva de almacenamiento de agua para el municipio, que una vez formalizado deberá ser remitido al CIATF.

Sistemas de suministro de agua potable:

Esta ordenación del Sector prevé el abastecimiento de agua potable desde dos sistemas diferentes de suministro:

1.- Sistema Territorial Oeste (EDAM del Oeste situada en Fonsalía):

Actualmente se encuentra en ejecución la Desaladora (EDAM) Comarcal del Oeste situada en Fonsalía, que contempla entre sus previsiones los nuevos desarrollos en los municipios de Guía de Isora y Santiago del Teide. La conducción desde ella hacia El Varadero ya ha sido ejecutada a lo largo de la Carretera TF-47, que linda con el Sector, a través de la cual el Sector se podrá abastecer. Para ello será necesaria la ejecución de un pequeño tramo de conducto desde la misma hasta la arqueta de conexión del Sector, situada al inicio de la red interior. Este corto tramo de conducto de conexión se considera infraestructura complementaria, al encontrarse fuera de su ámbito y se detalla en

el Plano OU-3.3.2 "Red de Abastecimiento de Agua. Almacenamiento (Infraestructura complementaria)".

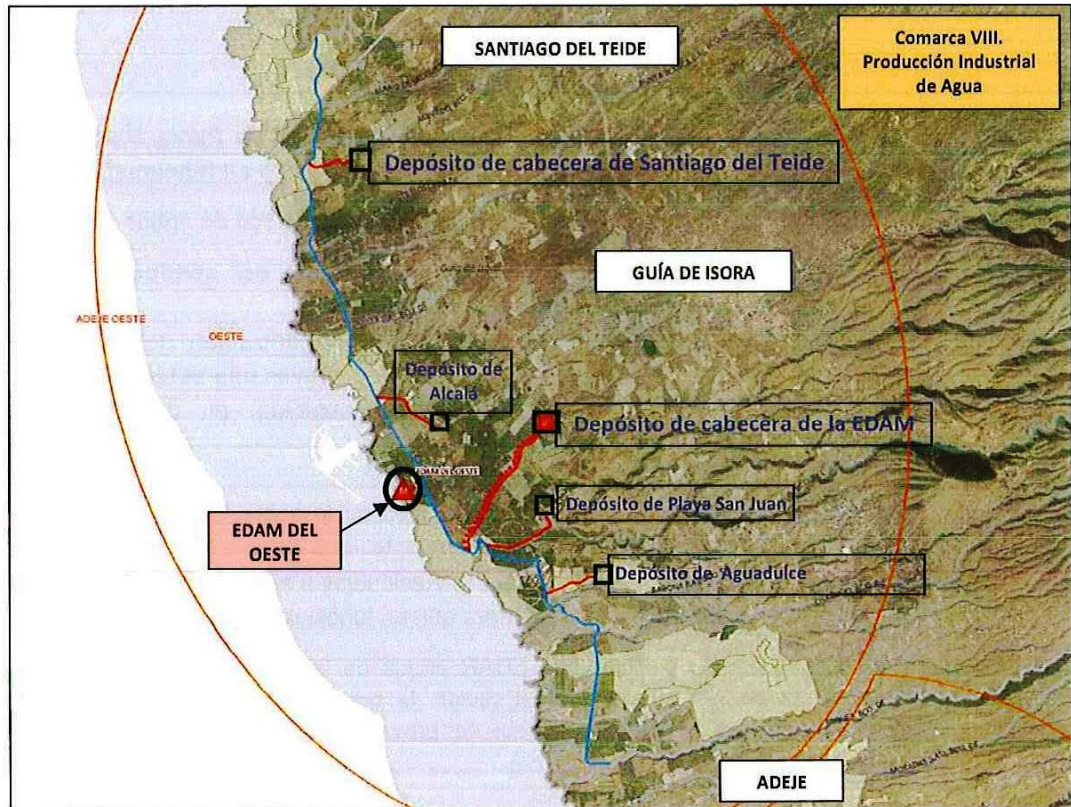


FIG. 3. Estructura esquemática del Sistema de Desalación de la Comarca de Isora- Adeje

2.- Depósito municipal de El Varadero:

El Depósito municipal de Varadero es el que actualmente suministra al núcleo del mismo nombre, situado junto al Sector, tiene una capacidad de 5.000 m³ y está situado a la cota +230 en el lugar denominado "Finca La Tablada". Este depósito se suministra, a su vez, de los Depósitos Guía de Isora I y II, situados al norte del propio núcleo urbano de Guía de Isora, a la cota +660 y, según información aportada por la empresa suministradora ENTEMANSER, sólo se está utilizando actualmente la mitad de su capacidad. En base a ello se ha previsto que para esta segunda posibilidad de almacenamiento y suministro de agua potable para el Sector se utilice la parte necesaria de la capacidad no utilizada del actual Depósito municipal de El Varadero, que más adelante se indica, debiendo hacerse cargo el Sector de la equivalencia económica de dicho almacenamiento, que pacte con el Ayuntamiento.

Así mismo, y a indicación de la empresa suministradora, la urbanización del

Sector deberá prever la ampliación de la capacidad de los conductos de la red de traída, tanto la de línea que suministra al Depósito de Varadero desde los de Guía de Isora I y II, como la de éste hasta el Sector, dado que, en algunos tramos de los trazados los conductos actualmente existentes no pueden cubrir las necesidades de este aumento de suministro. Para ello habrá que suplementar dos tramos de la red de traída existente con tubería de acero galvanizado de 3 pulgadas. Uno de los tramos irá desde la cota +377 por el Camino de Los Pajales y por el Camino al Pozo Ajano, hasta el Depósito de El Varadero de 2.190 m de longitud y el otro irá desde la cota +187, por el Camino de Los Pajales, la Calle del Agua, la Carretera TF-47 hasta la arqueta de conexión, situada al inicio de su entrada al Sector de 1.537 m de longitud.

La conducción de la red de traída de agua desde el Depósito, tal y como se ha comentado anteriormente, se suplementará en dos tramos con tubería de fundición dúctil centrifugada $\phi 80$ mm PN-64, sección que junto con la existente aporta suficiente capacidad de transporte para el abastecimiento en condiciones hidráulicas aceptables.

Según indicaciones de la empresa suministradora ENTEMANSER la presión a la entrada del sector debe ser de 30 m.c.a., para lo cual habrán de instalarse dos válvulas reductoras de presión a lo largo de la conducción de traída.

Estos nuevos tramos de la conducción de traída del agua potable hasta el Sector se consideran infraestructuras complementarias, al encontrarse fuera de su ámbito y se detallan en el Plano OU-3.3.2 "Red de Abastecimiento de Agua. Almacenamiento (Infraestructura complementaria)".

Al Sector pueden acometer, por lo tanto, y acatando, en todo caso, las determinaciones que al respecto dicte el CIATF, las dos conducciones de suministro de agua potable mencionadas y lo hacen en la arqueta de conexión prevista, decidiendo el Ayuntamiento a partir del momento de la entrada en funcionamiento de la urbanización, y teniendo las dos opciones, por cuál de ellas se irá suministrando. A partir de ella se desarrolla la red de abastecimiento interna, que se detalla en el Plano OU-3.3.3 "Red de Abastecimiento de Agua y Contra incendios".

Descripción de la red

A partir de la arqueta de conexión del Sector el conducto principal conecta con una segunda arqueta, desde la cual se produce la acometida a la parcela nº 1, de uso complejo turístico y, a su vez, se bifurca en dos por las Vías 1 y 2 para formar un anillo que recorre todo el Sector por las Vías 4 y 5 y por el parque urbano.

La red está dividida en tramos, de manera que se pueda producir el aislamiento de cualquiera de ellos, en caso de corte del suministro por avería o intervención de la compañía suministradora. Para ello, se han dispuesto arquetas con válvulas de corte en cada uno de los tramos.

La red de abastecimiento se dividirá en una red principal, que discurrirá por los viales y una red terciaria en la zona de las parcelas de uso residencial.

A lo largo de toda la instalación se han previsto también tomas para el mantenimiento y limpieza de la urbanización, repartida convenientemente por la red viaria y los peatonales.

La red se ha proyectado considerando los aspectos siguientes:

Se trata de una red convencional, cuyos elementos más importantes son los siguientes:

- **Conducción de traída:** Se considera infraestructura complementaria del Sector, de tubería de fundición dúctil centrifugada FDC $\phi 80$ mm de presión nominal PN-64, prevista en dos tramos, descritos anteriormente, de 2,30 km y 1,50 km. Se incorporan dos válvulas reductoras de presión para entrar en la arqueta de conexión del Sector con 30 m.c.a.
- **Arqueta de conexión:** Recibe la conducción de traída en el límite del Sector y de la cual parte la conducción principal.
- **Conducción principal:** Tubería de fundición dúctil centrifugada FDC $\phi 100$ mm, que conecta la arqueta de conexión y una arqueta de distribución, en la que se bifurca la red para formar la conducción primaria en forma de anillo.
- **Conducción primaria:** Tubería de fundición dúctil centrifugada FDC $\phi 100$ mm, que comienza su trazado a partir de la arqueta de distribución, en la que se bifurca la red para formar un anillo alrededor de la manzana principal y arranca el ramal de acometida a la parcela nº 1, de igual diámetro.
- **Conducciones terciarias:** Ramales, que desde la conducción primaria abastecen las parcelas con tubería de polietileno de alta densidad PEAD $\phi 63$ mm.

Servicio contra incendios:

El servicio contra incendios será abastecido por la misma red de abastecimiento de agua y sus elementos más importantes son 4 hidrantes, que se han ubicado estratégicamente, según se manifiesta en el Plano OU-3.3.3 "Red de Abastecimiento de Agua y Contra incendios", estando situados en la red viaria o zonas de aparcamientos, en áreas accesibles y con amplio espacio para la maniobra. Asumen radios de acción máximos de 200 m aproximadamente y deben poder abastecer 500 l/min durante dos horas. Cada uno irá dotado de contador para poder contabilizar el consumo. Tres de los hidrantes se concentran en la zona nordeste, atendiendo a la parcela nº 2 de uso complejo turístico. En la zona noroeste, justo al lado de la parcela de equipamiento se dispone otro hidrante, abarcando su radio de acción las parcelas residenciales, a menor cota, el equipamiento, las de infraestructuras y la mayor parte del parque urbano. Los hidrantes serán alimentados con tubería $\phi 100$ mm.

Bases para el cálculo

Dotaciones:

Complejo turístico

El PHI no determina explícitamente una dotación de consumo asociada al uso turístico, por lo que, atendiendo a la bibliografía técnica especializada se considera para el uso turístico 265 L/cama/día, es decir, en el rango alto del intervalo que apuntan las fuentes bibliográficas.

Equipamiento privado recreativo, clubs marítimos

La variabilidad de las características de los distintos tipos de instalaciones que se encuadran dentro del equipamiento comunitario, como centros culturales y de ocio, de salud, religiosos, comerciales, administración, etc., hace imposible asignar valores precisos para este tipo de uso, si no se tiene un conocimiento exacto de las características de la instalación que se pretende ubicar en dicha parcela. No obstante, al efecto de poder realizar una estimación, se ha procedido a asignar una dotación de 15 L/m²c/día, sobre la superficie construida, siendo necesario comprobar dicho valor una vez se tenga conocimiento exacto de las características del uso al que se va a destinar.

Residencial

Atendiendo al artículo 9.3.1.3 de la Normativa del PHI y considerando la población de hecho del municipio (en el rango de 12.000 a 5.000 habitantes), se ha adoptado una dotación de consumo para el uso residencial de 250 L/hab/día. Así, a los efectos de determinar el consumo del ámbito residencial, se ha procedido a aplicar sobre dicho valor el número de viviendas previstas y una ocupación de 5 personas por vivienda, dada la superficie construida permitida (450 m²c).

Red contraincendios

Para estimar la reserva asociada a la red contraincendios, se ha considerado el funcionamiento simultáneo de 2 hidrantes a razón de 500 L/minuto durante 2 horas, lo que supone un total de 120 m³.

Consumos:

A partir de estas dotaciones y de las superficies asignadas a los distintos usos de la Ordenación Pormenorizada, se obtiene el siguiente cuadro que recoge el consumo medio diario de agua potable previsto para la urbanización.

CONSUMO MEDIO DIARIO DE AGUA POTABLE EN EL SECTOR					
Uso	Habitantes (hab)	Superficie construida (m ² c)	Dotación (L/hab. día) (L/m ² c.día)	Consumo	
				(L/día)	(m ³ /día)
Complejo turístico	542		265	143.630	143,63
Residencial unifamiliar	40		250	10.000	10,00
Equipamientos		456	62,3	28.410	28,41
TOTAL				182.040	182,04

Capacidad de reserva:

El PHI establece en su artículo 9.3.3.8:

“Los depósitos de abastecimiento urbano se dimensionarán de modo que puedan almacenar 1 metro cúbico de agua por cada uno de los residentes en el núcleo o zona abastecidos”.

Tal y como se ha expuesto en apartados precedentes, la capacidad de reserva asociada

a los usos de complejo turístico (CT) residencial (RU) y, considerando 1 m³ por habitante, es de 582 m³, lo que considerando el consumo estimado de 153,63 m³/día, suponen 3,79 días de reserva. El consumo diario de los equipamientos se ha valorado en 28,41 m³/día, por lo que, manteniendo el mismo número de días de reserva (3,79 días) que, para los usos de complejo turístico y residencial, la capacidad de reserva requerida se estima en 107,63 m³.

Por otra parte, para considerar la reserva asociada a la red contraincendios, se ha considerado el funcionamiento simultáneo de 2 hidrantes a razón de 500 L/minuto durante 2 horas, lo que supone un total de 120 m³. No obstante, teniendo en cuenta que se prevé el abastecimiento desde un depósito regulador no exclusivo del Sector, que cuenta con reservas propias para este uso, se considera un 50% de este valor, es decir 60 m³.

Por lo tanto, la capacidad de reserva total (asociada a todos los usos anteriores) es de 749,63 m³, tal y como se indica en la tabla siguiente, en resumen de lo expuesto:

CAPACIDAD DE RESERVA				
USO	HABITANTES (hab)	CONSUMO (m ³ /día)	CAPACIDAD DE RESERVA (m ³)	DÍAS DE RESERVA
Complejo turístico y residencial	582	154,88	582,00	3,79
Equipamiento		28,41	107,63	3,79
Reserva contra incendios			60,00	
TOTALES		182,04	749,63	

Para el almacenamiento de esta reserva de 749,63 m³ (750 m³) de agua potable para el suministro del Sector se utilizará, como ya se ha indicado, la parte de la capacidad no usada del Depósito municipal de Varadero, debiendo hacerse cargo el Sector de la equivalencia económica de dicho almacenamiento, que pacte con el Ayuntamiento.

Presiones y velocidades:

Presiones de servicio

El rango de presiones de servicio es de:

- Presión mínima de servicio30 m.c.a.
- Presión máxima de servicio80 m.c.a.

Velocidades de circulación

En cuanto a las velocidades de circulación, se han adoptado el valor máximo de 3,00 m/seg en todos los casos, intentando mantener la restricción de velocidad mínima superior a 0,50 m/seg, siempre que ha sido posible, dado que la consideración de diámetro mínimo ϕ 80 mm impide mantener, en algún tramo, dicha velocidad.

3.6.3. Red de riego

Justificación

El Informe emitido por el CIATF, de fecha 28 de mayo de 2014 sobre condicionantes técnicos a tener en cuenta en la elaboración de la Ordenación Pormenorizada del Sector, indica que *"debe preverse una red de riego independiente de la red de abastecimiento, para propiciar el riego con aguas procedentes de la depuración."*

Así mismo indica: *"Dado que por la Carretera Insular TF-47 discurre la conducción de agua regeneradas desde Adeje a Santiago del Teide, de FDC de ϕ 600mm, la red de riego que se proyecte en el Sector, deberá contemplar la posibilidad de conectarse a la misma de acuerdo a las exigencias del operador público EPEL BALTEN"*

Atendiendo a estas determinaciones, se ha previsto que las redes de riego y de abastecimiento sean independientes y funcionen de forma separativa, para propiciar el riego con aguas procedentes de la depuración.

Sistemas de suministro de agua de riego:

Esta ordenación del Sector prevé el abastecimiento de agua potable desde dos sistemas diferentes de suministro:

1.- Sistema Territorial Oeste de Infraestructura para el suministro de agua regenerada (Balsa de Las Charquetas - Depósito Santiago del Teide):

Actualmente la conducción de aguas regeneradas, mencionada en el Informe del CIATF, que ha de discurrir por la Carretera Insular TF-47 desde Adeje a Santiago del Teide ya está ejecutada y la ordenación ha previsto que la red de riego pueda conectarse a ella, de acuerdo a las exigencias del operador público EPEL BALTEN, dejando prevista su acometida en la arqueta de conexión, a situar al

principio de la red interna del Sector.

2.- Sistema Territorial Suroeste de Infraestructura para el suministro de agua de riego (Balsa Lomo del Balo):

Se ha previsto que el Sector pueda ser suministrado de agua de riego desde la conducción que gestiona también el operador público EPEL BALTEN, que discurre paralelamente a la costa, pero a niveles superiores, desde la Balsa de Lomo del Balo a la cota +400 hasta el Camino de Los Pajales, a la cota +230, en donde finaliza y donde se ha previsto la acometida del conducto de conexión con la red del Sector. El conducto de conexión desciende desde el punto de acople por dicho Camino de Los Pajales, por la Calle del Agua y finalmente por la Carretera TF-47 hasta su llegada al Sector, a la misma arqueta de conexión, con una longitud total de 2.620 m. Según indicaciones de BALTEN, la presión en ese punto puede oscilar entre las 8 y la 10 atm. y, en cuanto al caudal disponible, dependerá del diámetro de la acometida, de la necesidad o no de instalar regulador de presión y del trazado de la conducción desde la misma hasta el Sector. Para velocidades de entre 1 y 1,5 m/seg se obtendrán, con tubería galvanizada ϕ 80 mm, aproximadamente unos 24 m³/h.

Tanto la acometida desde la conducción de agua regenerada desde Adeje a Santiago del Teide como la conducción de traída hasta el Sector desde la propia procedente de la Balsa de Lomo del Balo, se consideran infraestructuras complementarias, al encontrarse fuera de su ámbito, y se detallan en el Plano OU-3.3.4 "Red de Riego (Infraestructura complementaria)".

Al Sector acometen, por lo tanto, las dos conducciones de suministro de agua de riego mencionadas, y lo hacen en la arqueta de conexión prevista, decidiéndose a partir del momento de la entrada en funcionamiento de la urbanización, por cuál de ellas se seguirá suministrando. A partir de ella se desarrolla la red de abastecimiento interna, que se detalla en el Plano OU-3.3.5 "Red de Riego".

Descripción de la red

A partir de esta arqueta de conexión inicia su recorrido la red de riego del Sector, bifurcándose en dos ramales. Uno de ellos suministra el depósito regulador público municipal, con contador previo, situado estratégicamente en el extremo norte del Sector,

junto a la playa de aparcamientos, para abastecer los espacios públicos, es decir, el parque urbano y las áreas libres ajardinadas de los viarios. El otro ramal, suministra las parcelas privadas nº 1 de uso complejo turístico y nº 2, de equipamiento privado de uso recreativo, que discurre por las Vías 1 y 4, suministrando a ambas parcelas, que contarán cada una con contador individual y un depósito de almacenamiento en cada una de ellas.

A partir del depósito público se distribuyen los cabezales de riego, que deberán cubrir las diferentes zonas de jardines de los espacios públicos municipales, atendiendo a una diferencia de cota no superior a 35 m, y estarán equipados con control de presión/caudal, equipos de filtración, automatismo y equipo de fertirrigación.

Se trata de una red convencional, cuyos elementos más importantes son los siguientes:

- Conducción de traída: Se considera infraestructura complementaria del Sector, tubería de fundición dúctil centrifugada FDC ϕ 80 mm de presión nominal PN-64, prevista en un tramo y descrita anteriormente, de 2.620 m. Se incorporan dos válvulas reductoras de presión para entrar en la arqueta de conexión del Sector con 30 m.c.a.
- Arqueta de conexión: Recibe la conducción de traída en el límite del Sector y de la cual parte la conducción principal.
- Conducción principal: Se trata de una tubería fundición dúctil centrifugada FDC ϕ 80 mm, que desde la arqueta de conexión del Sector abastece el depósito regulador público y las dos parcelas, nº 1 y 2, que contendrán depósitos para consumo propio.
- Depósito regulador público: Depósito de 80 m³ de capacidad para el riego de los jardines públicos de la urbanización, ejecutado en hormigón en masa y cubierto. En la entrada del depósito se instalará un contador.
- Cabezal de riego: Se instalará un cabezal de riego a la salida del depósito, que cubrirá las diferentes áreas, atendiendo a una diferencia de cota no superior a 30 m. Estará equipado de control de presión, equipos de filtración, automatismo y equipo de fertirrigación.
- Conducción primaria: Tubería de polietileno de ϕ 80 mm, que comienza su trazado a partir del cabezal de riego y se bifurca para formar un anillo alrededor de la manzana principal.
- Conducciones secundarias: Ramales, de tubería de polietileno de ϕ 63 mm, que desde la conducción principal abastecen a cada uno de los sectores de riego, en los que se dividan las áreas libres ajardinadas y alcorques de los viarios y del

parque urbano en el Proyecto de Urbanización.

- Redes interiores de los sectores de riego: Son las que distribuyen la red hasta los emisores, cuyos componentes a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización serán los siguientes:
 - Emisor: En goteo se considera adecuado un emisor autocompensante que evite los problemas de fluctuaciones de presión.
 - Para tapizantes y especies autóctonas, se utilizará tubería integral con goteros autorregulados tipo RAM de 1,6 l/h de caudal nominal.
 - Para el resto de especies se utilizarán igualmente goteros autocompensantes de caudal variable entre 2 y 25 l/h, tipo NETAFIM.
 - En parterres de césped se emplearán difusores emergentes de caudales entre 200 y 800 l/h.
 - En goteo se proyectará la red para cubrir dosis de riego de entre 2 y 8 horas semanales con frecuencia diaria-semanal. En aspersión la dosis variará entre 0 y 2 horas semanales.
 - Conducciones: Las conducciones principales y secundarias serán en HDPE-100 de 10 atm de presión nominal con diámetros variables entre ϕ 50 mm y ϕ 90 mm.
 - Las redes terciarias y porta emisores: Serán en LDPE de 4 atm de presión nominal y diámetros variables entre ϕ 16 mm y ϕ 63 mm
 - Piezas especiales, reductores de presión, reguladores de caudal (valvulería): Serán PN 16.

El Proyecto de Urbanización contemplará la red completa de riego, mientras que en esta Memoria se aporta un esquema de la misma, excluyendo el interior de las zonas de jardines de los espacios públicos, al requerir soluciones más concretas y particulares, abordables sólo cuando se realice el Proyecto de Urbanización.

Bases para el cálculo

Consumo:

El consumo diario y la capacidad del depósito municipal para cubrir dos días de autonomía en época de máxima demanda, estimándose un consumo de 2,7 l/m²/día en el parque urbano y en las áreas libres ajardinadas del viario, en los que se incluyen los alcorques, se detallan en el cuadro siguiente:

SUPERFICIES Y VOLUMEN DE RIEGO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS MUNICIPALES				
Parcela nº	Uso	Superficie ajardinada (m ²)	Consumo por día (m ³ /día)	Volumen del depósito (m ³)
12	Parque urbano	6.000	16,20	79,36
13	EBAR	309	0,83	
	Áreas libres ajardinadas en SL Viario	4.918	13,28	
	Áreas libres ajardinadas en SG Viario	3.401	9,19	
	Recinto de Depósito de Riego	65	0,18	
TOTALES		15.697	39,68	

El consumo diario de los espacios ajardinados públicos se aproxima a los 40 m³/día que, para dos días de autonomía, implican un volumen de 80 m³.

Las parcelas nº 1, de uso complejo turístico y nº 2, de equipamiento privado de uso recreativo, deberán contener cada una un depósito, para los cuales, y en base a sus superficies, se ha estimado el consumo diario y sus capacidades para cubrir dos días de autonomía en el cuadro siguiente, estimándose un consumo de 3,0 l/m²/día en ambas parcelas.

SUPERFICIES Y VOLUMEN DE RIEGO DE LAS PARCELAS PRIVADAS Y PÚBLICAS NO MUNICIPALES				
Parcela nº	Uso	Superficie ajardinada (m ²)	Consumo por día (m ³ /día)	Volumen del depósito (m ³)
1	Complejo turístico (3,0 l/m ² /día)	20.000	60	120
2	Equipamiento (3,0 l/m ² /día)	3.000	9	18
TOTALES		23.000	69	138

Para cubrir simultáneamente el volumen de los tres depósitos (80m³+120 m³+18 m³ = 218 m³), teniendo en cuenta el caudal aproximado de 24 m³/h previsto en el conducto de traída al Sector, se necesitarían unas 9,08 horas.

En el Plano OU. 3.3.5 "Red de Riego" se detalla la red desde la arqueta de conexión del Sector hasta el depósito municipal, hasta las acometidas a las parcelas nº 1 y 2 y hasta las áreas libres ajardinadas de los espacios públicos.

En cuanto al diseño hidráulico de las redes interiores de distribución se tendrán en cuenta los siguientes datos:

- Clima

- Especies
- Características del suelo
- Características del agua
- Topografía

El clima en la zona del sector se caracteriza por la escasa pluviometría y por las altas temperaturas; estos dos factores obligan al riego frecuente de las especies vegetales introducidas en el diseño.

Las especies de jardinería de este Proyecto requieren un riego adicional que se realizará aun cuando muchas de ellas soporten cierta sequía.

Las necesidades hídricas a cubrir en época de máxima demanda son las siguientes:

- Especies arbóreas: 25-30 l/planta y día
- Especies arbustivas: 5-8 l/planta y día
- Tapizantes: 1-1,5 l/m² y día
- Céspedes y parterres de flor: 4-5 l/ m² y día
- Terreno natural con especies autóctonas: 1,6 l/planta y día.

3.6.4. Red de saneamiento de aguas residuales

Justificación

La presente Ordenación ha previsto que las redes de drenaje y de saneamiento de aguas residuales sean independientes y funcionen de forma separativa.

El Informe emitido por el CIATF de fecha 28 de mayo de 2014 sobre condicionantes técnicos a tener en cuenta en la elaboración de la Ordenación Pormenorizada del Sector, indica: *"En el extremo Sur del Sector está la Estación de Bombeo y Tratamiento de Aguas Residuales (EBAR) de Punta de Blanca.*

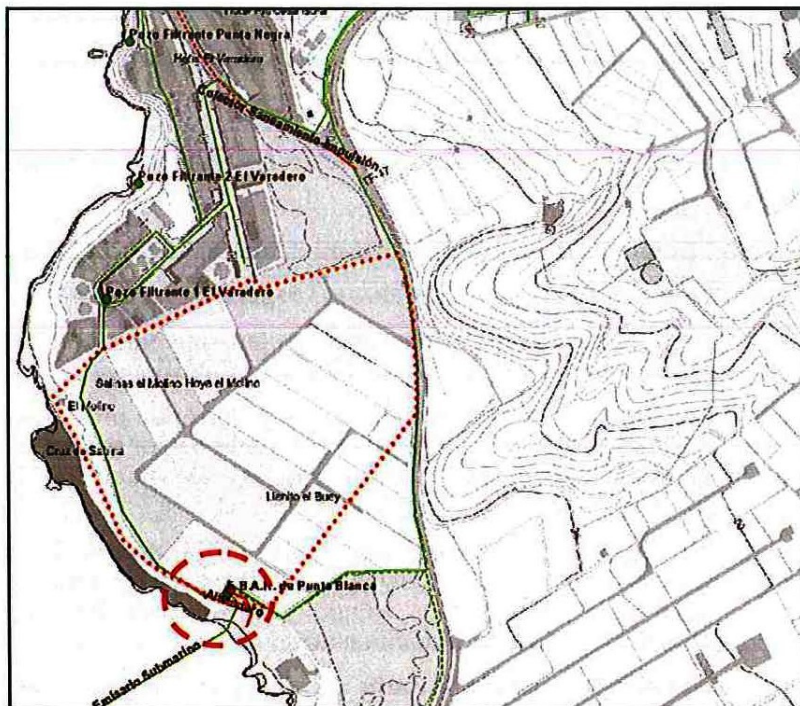


FIG. 2. Situación de la EBAR Punta Blanca dentro del Sector

A esta EBAR llegan las siguientes conducciones:

- Colector de saneamiento en gravedad de Varadero, ramal 1.1.
- Colector de saneamiento en gravedad de Tamaimo (PVC Ø400), ramal 1.1.

Desde la EBAR salen las siguientes conducciones:

- La conducción de impulsión hacia la Estación de Bombeo de Alcalá (PVC Ø400 mm).
- El emisario submarino de Punta Blanca.

En la actualidad las aguas residuales que llegan a la EBAR de Punta Blanca son tratadas previamente para su posterior vertido al mar. La existencia de la EBAR implica un derecho a verter hacia ella las aguas con la carga contaminante que resulte admisible por la infraestructura existente. En este sentido, la EBAR tiene comprometida gran parte de su capacidad por lo que no soportaría, por motivos ambientales, el aumento de la carga contaminante que se vierte a través del emisario de salida de la misma. Por tanto, no resultaría factible continuar incrementando el volumen de contaminación con los nuevos suelos que se desarrollen, como es el caso del Sector "Cueva del Polvo".

En este sentido, en el momento de ejecución de las obras de urbanización del Sector, por parte del promotor se deberá contar con la posibilidad de prever una estación de tratamiento de aguas residuales (EDAR) propia de la urbanización, en caso de que se dieran simultáneamente, las siguientes circunstancias:

- La capacidad de tratamiento y bombeo de la actual EBAR de Punta Blanca no pudiera

acoger los habitantes equivalentes que incorpore el desarrollo del Sector.

- *La Estación Depuradora de Aguas Residuales a ejecutar en el Complejo Hidráulico de Las Charquetas no se encuentre aún en funcionamiento."*

La nueva EBAR de "Punta Blanca"

En consecuencia y atendiendo a las determinaciones del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y el Promotor, anexo al presente documento, dado que la actual situación de la Estación de Bombeo y Tratamiento de Aguas Residuales (EBAR) de "Punta de Blanca" no cumple con las determinaciones del artículo 44 de la Ley de Costas, en cuanto a que no se encuentra fuera de la ribera del mar ni de los primeros 20 m de la servidumbre de protección, el Sector cede la parcela nº 13 de la ordenación, delimitada a tal fin en las inmediaciones de la actual fuera de dicha franja, para que la EBAR pueda ser trasladada por la Administración correspondiente, en este caso el CIATF, haciéndose ésta cargo de trasladarla y renovarla.

Este organismo deberá ejecutar la nueva EBAR disponiéndola con los dispositivos y condiciones para minimizar al máximo posible su desodorización e insonorización.

El Proyecto de Urbanización, a costa del Sector, realizará toda la obra necesaria fuera de dicha parcela, concretamente la adaptación de las conducciones que confluyen en la actual EBAR para conducir las a la nueva en la parcela nº 13 y garantizará la correcta ejecución e integración en el conjunto del sistema de la nueva EBAR "Punta Blanca" del Sistema Comarcal de Saneamiento del Oeste de acuerdo a las determinaciones que fije el CIATF. En este sentido, la urbanización del Sector deberá ser compatible con las conducciones e instalaciones asociadas a dicho Sistema Comarcal y comprenderá el dejar expedita esta parcela nº 13 para la implantación de la EBAR, esto es, con una explanación compatible con los requerimientos en cota de las conducciones hidráulicas ligadas a ella. El CIATF acometerá la ejecución de la nueva EBAR.

Con respecto a estas conducciones hidráulicas, las actuaciones a realizar para adaptarlas a la nueva ubicación de la EBAR son las siguientes:

- El colector en gravedad de las aguas de Varadero y de Tamaimo (Ø400 mm), que llega a la EBAR a través del camino que recorre la costa del Sector, se mantendrá en su actual estado integrándose en la ordenación de la parcela nº 12 de Parque urbano hasta uno de los pozos existentes. A partir de éste se reemplaza el tramo final siguiendo un trazado distinto hasta confluir en la nueva EBAR. Con ello se

consigue que la cota de suelo de la estación pueda situarse a una altura más elevada que la actual en la parcela mencionada.

- El colector en gravedad de las aguas de la Cooperativa Punta Blanca (Ø 315 mm), no mencionado en el Informe del CIATF, que llega a la EBAR desde el arcén de la Carretera TF-47, siguiendo paralelamente el trazado del canal de desagüe de aguas pluviales de la carretera por el límite Sureste de la finca, se mantendrá en su actual estado hasta un nuevo pozo que reconduce su trazado hasta la nueva EBAR.
- El conducto de impulsión hacia la Estación de Bombeo de Alcalá (Ø 400 mm), que llega a la EBAR desde el arcén de la Carretera TF-47, siguiendo paralelamente el trazado del canal de desagüe de aguas pluviales de la carretera por el límite Sureste de la finca, y que no ha entrado aún en funcionamiento, será convenientemente desviado hacia la nueva EBAR.
- Los conductos del emisario y del aliviadero se mantienen en su estado actual, debiendo ser reacoplados a la nueva EBAR.

Durante la ejecución de estas actuaciones la actual EBAR seguirá en funcionamiento hasta que la nueva EBAR y sus conexiones estén preparadas y el CIATF proceda a ponerla en funcionamiento. Posteriormente se ejecutará la demolición de la actual EBAR.

En el caso de que la nueva EBAR de "Punta Blanca" no hubiese sido ejecutada o puesta en funcionamiento, por causas no imputables al Promotor, en el momento que las obras de urbanización estén en condiciones de ser recibidas por el Ayuntamiento, éste podrá proceder a la recepción parcial de las mismas, siempre y cuando se justifique el pleno funcionamiento de las infraestructuras y servicios recepcionados, contemplándose, en su caso, una solución provisional para las obras de saneamiento no ejecutadas. La parte de la urbanización inconclusa por causas imputables a esta circunstancia, deberá ser concluida, cuando la nueva EBAR "Punta Blanca" entre definitivamente en funcionamiento y se pueda proceder a la demolición de la antigua instalación. Para ello, será condición indispensable que el Promotor presente antes de la recepción parcial de la obra los avales necesarios, que garanticen la viabilidad de la ejecución de dicha segunda fase.

Escenarios posibles para la evacuación de las aguas residuales

Una vez concluidas completamente las obras de urbanización, habiendo sido recibidas

por el Ayuntamiento y conseguida su puesta en funcionamiento, y, a su vez, ejecutada y puesta en funcionamiento la nueva EBAR de "Punta Blanca", se prevén dos escenarios para la evacuación de las aguas residuales del Sector:

- ESCENARIO 1: Vertido a EDAR, propia del Sector:

Atendiendo a las indicaciones del informe del CIATF, en previsión de que en el momento de la entrada en funcionamiento de la urbanización la Estación Depuradora de Aguas Residuales a ejecutar en el Complejo Hidráulico de Las Charquetas no se encontrara aún en funcionamiento y teniéndose en cuenta que la capacidad de tratamiento y bombeo de la actual Estación de Bombeo y Tratamiento de Aguas Residuales (EBAR) de "Punta Blanca" no puede acoger los habitantes equivalentes, que incorpore el desarrollo del Sector, se ha previsto la ejecución de una estación de tratamiento de aguas residuales (EDAR), propia y propiedad del Sector, que se instalará dentro de la parcela nº 14, delimitada a tal fin, frente al lateral sur del anillo que forman las Vías 2 y 3. Para ello, las aguas residuales procedentes del Sector confluirán todas en un pozo de bombeo, situado al final de la Vía 5, el cual las bombeará a la EDAR, situada unos 20 m más alto, en donde serán tratadas, para verterlas al subsuelo a través de pozo o pozos de vertido al subsuelo ubicados en la misma parcela, en las condiciones que determine el CIATF.

- ESCENARIO 2: Vertido al Sistema Comarcal de Saneamiento del Oeste:

Cuando el Complejo Hidráulico de Las Charquetas del Sistema Comarcal de Saneamiento del Oeste entre en funcionamiento, las aguas residuales del Sector no serán ya tratadas en su EDAR, ya que serán conducidas directamente por gravedad a la nueva EBAR de "Punta Blanca", sin pasar por el pozo de bombeo, y ésta, a su vez, tal y como prevé el sistema, las bombeará a la EBAR de Alcalá y desde ahí hacia la EBAR de Playa San Juan, desde donde serán impulsadas a la estación depuradora de aguas residuales EDAR de las Charquetas /Complejo Hidráulico.

Medidas para la protección de los espacios y especies protegidas

Para la no afección a la Red Natura 2000 y a la única especie protegida, el mujo amarillo (*Cystoseira abies-marina*), que se valoran en el Estudio Ambiental Estratégico que, si bien esta última no se encuentra dentro de los límites físicos del Sector, las acciones que

se establezcan con respecto a esta red de servicio, podrían inducir impactos sobre ellas, el Proyecto de Urbanización atenderá a las siguientes determinaciones:

- Contemplar que para la elección del sistema de vertido de las aguas residuales se elija aquella, entre las posibles, que ofrezca las mayores garantías para evitar dicha afección ambiental, mejorando en tales efectos, en todo caso, la solución adoptada en este documento.
- Establecer, en coordinación con el CIATF, las indicaciones oportunas para que durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y, especialmente durante el proceso de acople de las conducciones existentes, mencionadas anteriormente asociadas a dicho Sistema Comarcal, a la nueva EBAR, se evite dicha afección ambiental.

Descripción de la red

Como ya se dijo en el apartado anterior, en la ordenación se ha considerado el carácter separativo de las redes de recogida de aguas residuales y pluviales y se representa en el Plano OU-3.3.6 "Red de Saneamiento de Aguas Residuales".

La red de saneamiento de aguas residuales se proyecta como una red convencional de conducciones, que funcionan por gravedad, que recorren sus trazados, uniendo los correspondientes pozos de registro, situados entre sí a una distancia máxima de 50 m. En algunas partes de los trazados la distancia puede ser inferior para poder adaptarse a los cambios de dirección de los mismos y suavizar las pendientes de los tramos de red, sin aumento excesivo de la profundidad de los pozos.

Está formada por dos colectores principales independientes, que acometen al pozo de bombeo situado al final de la Vía 5, desde el que se impulsan, en conjunto, todas las aguas recibidas a la EDAR privada.

La parcela de la EDAR contendrá además de la propia instalación, el pozo o pozos de vertido de las aguas ya tratadas y un grupo electrógeno, debidamente insonorizado, este último para el caso de corte en el suministro eléctrico, que entre en funcionamiento automáticamente para garantizar el suministro a la EDAR y al pozo de bombeo. Así mismo, para el caso de avería de la EDAR o de las bombas del pozo de bombeo, se prevé la ejecución un pozo de vertido - aliviadero a situar junto a este último. Así mismo, ambas instalaciones estarán provistas de un sistema de telecontrol de aviso instantáneo al servicio de mantenimiento del sistema.

La red del Sector se compone por dichos dos colectores principales:

- Colector (C1) (PVC ϕ 315 mm), de 425 m de longitud, que discurre bajo las superficies del parque urbano, recibiendo las aguas residuales de la parcela nº 1 de uso complejo turístico y de la parcela nº 2 de equipamiento privado de uso recreativo.
- Colector (C2) (PVC ϕ 315 mm), de 230 m de longitud, que discurre bajo la Vía 5, que da acceso a las parcelas de uso residencial unifamiliar, recibiendo las aguas de dichas la parcelas, de la parcela nº 1 de uso complejo turístico y de las parcelas nº 3.1 y 3.2 de equipamiento privado de uso recreativo.
- Colectores terciarios (PVC ϕ 200 mm), formada por los diferentes tramos, que reciben las aguas residuales de las parcelas, derivándolas al colector principal.
- Pozo de bombeo y pozo de vertido - aliviadero junto al pozo.
- Conducto de impulsión de las aguas (PE ϕ 75 mm) bombeadas desde el Pozo de bombeo hasta la EDAR, de 250 m de longitud, que asciende bajo la Vía 5.
- La EDAR, que se describe a continuación, grupo electrógeno para la EDAR y el pozo de bombeo y pozo de vertido de las aguas previamente tratadas.
- Los dos kioscos previstos evacuarán mediante un sistema de bombeo propio al colector C1.

La EDAR, el pozo de bombeo, previsto en el punto de menos cota de la red, y los pozos de vertido deberán estar convenientemente desodorizados e insonorizados.

Características de la EDAR del Sector:

Se utilizará un sistema de depuración por fangos activos en su variante de lecho móvil, para el tratamiento de las aguas residuales asimilables a urbanas procedentes de los usuarios de la urbanización, generadas de la actividad humana.

Como elemento básico de la instalación se proyecta una estación prefabricada, consistente básicamente en tanques cilíndricos construidos en P.R.F.V. de instalación horizontal y enterrados, fabricados bajo las normas correspondientes a este tipo de depósitos y garantizados por normas internas de calidad.

Se ha optado por un sistema separativo, que evacua las aguas residuales generadas, no evacuando las aguas pluviales, con lo que se facilitará la mejor depuración en el reactor biológico al no tener que sobredimensionarla por aguas de lluvia.

SISTEMA DE DEPURACIÓN		
Línea de Agua	Pretratamiento	Desbaste automático de sólidos
		Derivación de caudal en exceso
	Tratamiento secundario mediante tecnología de lecho móvil	Decantador primario
		Reactor biológico
		Decantador secundario
	Tratamiento terciario, mediante desinfección con hipoclorito	
Arqueta toma de muestras		
Pozo de bombeo final		
Línea de Fango	Espesador de fangos por gravedad	

Con el pretratamiento se protegerá el resto de la instalación evitando interferencias en los procesos posteriores, para lo cual se instalará un sistema de desbaste, colocado en canal de obra civil abierto y dimensionado para ser capaz de tratar el caudal máximo de tratamiento.

El consumo del sector previsto, según se indica en el apartado anterior "Red de abastecimiento de agua potable", es de 182,04 m³/día. En base a ello, el caudal total de aportación a la red, considerando una incorporación de caudales a la red de saneamiento respecto a los abastecidos del 85%, es de 154,73 m³/día. El tratamiento biológico estará, por lo tanto, dimensionado para este caudal.

Para el cálculo adecuado del tratamiento biológico es necesario disponer de una caracterización del agua influente a dicho proceso. En el supuesto de vertidos de aguas residuales domésticas, cuando no se disponga de datos reales, se tomarán los que establece el Plan Hidrológico Insular de Tenerife (P.H.I.) en su artículo 10.4.2.1 que establece:

"Los estudios de sistemas de depuración y vertido deberán basarse en datos reales acerca de los caudales y la calidad de las aguas residuales de los núcleos. Solo para estudios preliminares o anteproyectos podrán adoptarse valores característicos."

CARGAS CONTAMINANTES DE ENTRADA Y SALIDA (ESPERADAS)		
Parámetro	Entrada	Salida
[DBO ₅] (mg/L)	360	< 30
[MES] (mg/L)	450	< 30
[DQO] (mg/L)	700	< 160
Materia sedimentable (mg/L)		< 0,50

Adicionalmente se colocará una desinfección final para garantizar la ausencia de contaminación bacteriológica.

Así pues, con los parámetros de entrada supuestos y las cargas a la salida exigidas, tendremos los siguientes rendimientos de depuración:

RENDIMIENTOS DE DEPURACIÓN	
Parámetro	%
[DBO ₅] (mg/L)	91,67
[MES] (mg/L)	93,33
[DQO] (mg/L)	77,14

El diseño de la EDAR se ha previsto cubierta, insonorizada (en cumplimiento de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Protección Frente al Ruido) y desodorizada, (en cumplimiento de las determinaciones del Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Salubridad), así como dotada de sistema de telecontrol y teleasistencia.

Así mismo dispondrá de un grupo electrógeno que garantice el suministro eléctrico en caso de interrupción del suministro. Dicho grupo estará ubicado en la misma parcela de forma próxima a la estación de depuración y dispondrá de la envolvente acústica preceptiva.

3.6.5. Red de media y baja tensión

Justificación

La red diseñada se engancha a la red general de media tensión (M.T.) en el centro de transformación C-401866, a través de canalizaciones a realizar por la calle la Alpisca. Una vez que la línea de acometida entra en el sector, se bifurca para abastecer la Estación Transformadora, que abastece todas las parcelas del sector en Baja Tensión (B.T.), excepto la parcela de uso complejo turístico, que también lo hará en Media Tensión. La red se detalla en el Plano OU-3.3.7 "Red de Media y Baja Tensión".

Media tensión:

El punto de enganche a la red general en media tensión se realiza en la estación

transformadora C-401866, situada bajo el Paseo Coruja de la Urbanización Varadero 2, perpendicular a la Calle El Mirlo, transversal, a su vez, a la Calle Alpiska. La línea de acometida al Sector se ejecuta mediante la conducción correspondiente, integrada por tuberías y arquetas hasta la arqueta de conexión del Sector. Este tramo se considera infraestructura complementaria del Sector, al encontrarse externamente al mismo.

La red interior de Media Tensión del Sector comienza en esta arqueta de conexión canalizándose hasta el centro de transformación privado de la parcela nº1 del uso complejo turístico. Desde dicha subestación y por medio de canalizaciones enterradas en la vía se canalizará a través de la Vía 1 (150m) y a continuación por la Vía 2 (150m) hasta alcanzar la estación transformadora de sector a colocar en espacio público del aparcamiento. Se colocarán sótanos de media tensión cada 50m o en los cambios de dirección.

Baja tensión:

La red de baja tensión parte de la Estación transformadora de sector descrita en el apartado anterior, canalizando los conductores subterráneamente hasta los puntos de demanda, concretamente la parcela nº 2 de equipamiento privado de uso recreativo, las parcelas residenciales, la parcela de infraestructuras nº 13, de la nueva EBAR, y la nº 14 de la EDAR, además de la red de alumbrado público.

Las canalizaciones estarán formadas por 2 tubos de ϕ 160 mm enterrados bajo acera y con arquetas tipo AR1 o AR2 cada 25 m o en cambios de sección y se colocará una arqueta al pie de cada acometida a las parcelas.

Descripción de la red

La solución adoptada es dar acometida en media tensión a la parcela de uso complejo turístico e instalar un centro de transformación de sector para dar servicio en baja tensión a las parcelas de equipamiento, de uso residencial, de la EDAR, de la EBAR, así como al alumbrado público.

En la Estación transformadora se instalará un transformador de 350 kVA, resultante de la suma de las potencias de las parcelas e infraestructuras a las que va a dar suministro:

POTENCIA INSTALADA DE LA ESTACIÓN TRANSFORMADORA		
Parcela (nº)	Uso	Potencia (kW)
2	Equipamiento	60
3.1 y 3.2	Equipamientos	28
4 a 11	8 Viv. Unifamiliares	111
12	Kiosko en el parque	9
13	EBAR	60
14	EDAR	5
	Alumbrado Público	5
	Depósito de riego	5
	Estación de bombeo	20
TOTAL		303

Línea de media tensión:

La línea de media tensión será trifásica y estará constituida por una terna de conductores unipolares de aluminio con aislamiento de polietileno reticulado para 12/20 KV de 150 mm² de sección, enhebrados en conductos de PVC de ϕ 200 mm, dispuestos en canalización subterránea y embebidos en un dado de hormigón de protección.

Tanto en el punto de enganche a la red como en la conexión a la Estación transformadora y acometida a la parcela de uso complejo turístico se dispondrán sótanos tipo S-2.

Los puntos de derivación y registro del resto de la red se resolverán mediante sótanos tipo S-1 y arquetas tipo AR2.

Red de baja tensión:

Las líneas de distribución estarán constituidas por conductores unipolares de aluminio con aislamiento de polietileno reticulado para 1 KV, fabricados según norma UNE 21123, que irán enhebrados en tubos de PVC de ϕ 160 mm, dispuestos en canalización subterránea a una profundidad mínima de 0,60 m. Las canalizaciones discurrirán por terrenos de dominio público. El trazado será lo más rectilíneo posible y se dispondrán arquetas con tapa para registro y enhebrado en función de los cruces de calles o derivaciones a parcelas, a una distancia nunca superior a 25 metros. Se sellarán los tubos en sus extremos a la entrada de las arquetas. Una vez construida la arqueta debe igualarse con mortero hidrófugo M-40 (1:6), todas las superficies, de forma que queden lisas y sin irregularidades. Las arquetas serán de hormigón en masa HM-20, con solera y

alzados de 10cm de espesor y hormigón armado HA-25 con acero AEH-400N con solera y alzados de 15 cm de espesor, en función del tipo de arqueta que sea necesaria.

Las canalizaciones de baja tensión deberán instalarse por encima de las conducciones de alcantarillado y respetar las distancias de seguridad respecto a otras instalaciones indicadas en el apartado 2.2.2 de la ITC BT-007

Para efectuar las derivaciones de cada parcela y proteger los cambios de sección de éstas, se instalarán armarios de poliéster armados con fibra de vidrio, equipados con los correspondientes embarrados de distribución y fusibles de protección.

Se colocará una arqueta de baja tensión tipo AR1 al pie de cada armario de derivación.

Bases para el cálculo

Los aspectos principales a considerar, son:

Tensión de servicio y punto de acometida:

Las características del suministro serán las siguientes:

- Tensión nominal 20 KV
- Tensión máxima de servicio 24 KV
- Potencia de cortocircuito 500 MVA
- Intensidad máxima de defecto a tierra 500 A
- Tiempo de desconexión 0,12 segundos
- Punto de conexión: En Media Tensión en la Estación transformadora C-401866, situada bajo el Paseo Coruja de la Urbanización Varadero 2, perpendicular a la Calle El Mirlo, transversal, a su vez, a la Calle Alpispa.

Previsión de cargas:

La potencia demandada por la urbanización del Sector es la que se desglosa en la tabla siguiente:

POTENCIA TOTAL DEMANDADA			
PARCELA	USO	Edificabilidad (m²c)	Potencia (Kw)
1	Complejo turístico	25.966	1.000
2	Equipamiento	312	60
3.1 y 3.2	Equipamientos	144	28
4 a 11	8 Viv. Unifamiliares	3.090	111
12	Kiosko en el parque		9
13	EBAR		60
14	EDAR		5
	Alumbrado Público		5
	Depósito de riego		5
	Estación de bombeo		20
TOTAL			1.309

Por lo que la potencia total simultánea será de $1.309 \text{ kW} \times 0,8 = 1.047 \text{ kW}$.

La potencia total simultánea de la Ordenación Pormenorizada es de 1.154 kW, equivalentes a 1.047 kVA.

3.6.6. Red de alumbrado público

Justificación

El alumbrado se ha elegido siguiendo las directrices y normativas del Instituto Astrofísico de Canarias (esta zona está comprendida entre las de protección de la calidad del cielo) del Cabildo Insular de Tenerife y las Recomendaciones para la iluminación de carreteras y túneles del Ministerio de Fomento.

Descripción de la red

La red ha sido concebida mediante un solo sector de alumbrado, abastecido desde la Estación Transformadora del Sector y se detalla en el Plano OU-3.3.8 "Red de Alumbrado Público". Abastece tanto el alumbrado público del parque urbano como de todos los viarios y de sus áreas libres ajardinadas.

Tanto en los viales, playa de aparcamientos y parque urbano, se emplean columnas de 7 m de altura, 70 W, dispuestas al tresbolillo a una distancia media entre columnas de aproximadamente 30 m.

En general, la red de alimentación a los puntos de luz estará constituida por conductores de cobre tetrapolares de 6 mm² de sección mínima, con conductor de tierra de sección mínima 16 mm², con aislamiento de polietileno reticulado para 1 kv que irán enhebrados en conductos de PVC de 110 mm de diámetro, fabricados según la norma UNE 21123, dispuestos en canalización subterránea a 0,40 m de profundidad mínima y protegidos por un dado de hormigón, con resistencia al impacto ligero, según UNE-EN 50086-2-4, y se registrarán con arquetas (40 x 40 cm) y 60 cm de profundidad, con tapa de fundición de hierro y marcado "Alumbrado Público". Además, se colocará una cinta de señalización para indicar la existencia de cables de alumbrado público enterrados, situada a una distancia mínima del nivel del suelo de 0,10 m y a 0,25 m por encima del tubo.

Cuando existan cruzamientos con otras instalaciones, se respetará lo indicado en el apartado 2.2.1 de la ITC BT 007 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Se dispondrán columnas normalizadas de chapa de acero galvanizado de 3 mm. de espesor de 7 m de altura. Para las bases de fijación de las columnas el hormigón a utilizar en todos los casos será del tipo HM-20, de consistencia blanda. Las dimensiones del dado de hormigón dependerán de la altura de la columna. Las dimensiones recomendadas de la cimentación son:

- Columna de 7 m (0,90 x 0,60 x 0,60 m).

Junto a la base de cimentación se ejecutará una arqueta de 0,40 x 0,40 x 0,60 m, para facilitar el enhebrado de los cables. Finalizada la excavación, se ejecutará la cimentación situando previamente la plantilla con los cuatro pernos que irán doblemente zunchados y la curvatura del tubo corrugado reforzado.

La sujeción a la cimentación se hará mediante placa de base, a la que se unirán los pernos anclados en la cimentación. Las cimentaciones se realizarán hasta una cota comprendida entre 7 y 10 cm por debajo del nivel de la acera para que posteriormente, pernos y placa de anclaje queden embebidos en el pavimento.

Las luminarias a instalar estarán homologadas por la OPC del Instituto Astrofísico de Canarias y estarán constituidas por un marco y carcasa de fundición de aluminio, con grado de protección IP 55, reflector de alumbrado vial facetado, ajustable en cinco posiciones, cierre de vidrio plano templado, con equipo de control incorporado fácilmente desmontable, clips, tornillos y abrazaderas en acero inoxidable. Estarán equipadas con lámpara de vapor de sodio alta presión de 70 W o 150 W, con flujo luminoso de 6.600 o 17.500 lúmenes, temperatura de color de 2.000 K, un índice de reproducción cromática

de 25 y una vida útil de 28.000 horas.

Las derivaciones a los equipos de encendido se harán por medio de cajas de derivación tipo Claved 1468 equipadas con fusibles de protección que se instalarán en el interior de las columnas, pudiéndose registrar por la puerta abisagrada situada en la parte baja de la misma, a una altura mínima de 0,3 m sobre el nivel del suelo, garantizando la continuidad, el aislamiento y la estanqueidad del conductor.

La acometida a cada punto de luz se realizará desde la caja de derivación de cada columna con conductor de cobre de 3 x 2,5 mm² de sección, con aislamiento de polietileno reticulado para 0,6/1 kV.

Se dispone un cuadro eléctrico de mando y protección, en la Estación transformadora del Sector.

Con el fin de conseguir un ahorro energético después de las 12 de la noche y para garantizar que los niveles lumínicos se mantienen dentro de los márgenes máximos permitidos por el IAC, se contemplará la reducción de consumo de media noche mediante un Estabilizador-Reductor de tensión de tipo electrostático.

Se dispondrán de tomas de tierra formadas por un electrodo de acero cobrizado de 2 m de longitud y 14 mm de diámetro, unidas entre sí y con las columnas soporte de las luminarias mediante conductor de cobre de 1x16 mm² de sección, con aislamiento de polietileno reticulado de 450/750 V, con cubierta amarillo-verde, debidamente señalado para su identificación. Se colocarán como mínimo un electrodo de puesta a tierra cada cinco soportes de luminarias y siempre en el primero y en el último soporte de cada línea.

3.6.7. Red de telecomunicaciones

Justificación

Para la red de telecomunicaciones de la urbanización, el proyecto tiene previsto la realización de la instalación de la obra civil de canalizaciones, corriendo por cuenta de las empresas operadoras del servicio la instalación del cableado y la realización de las acometidas de parcelas.

El punto de enganche previsto se encuentra en la acera lado mar de la calle Alpisa en una arqueta existente situada en la esquina norte del primer tramo de aparcamientos en

batería de la calle. La canalización de acometida al Sector se ejecuta mediante la conducción correspondiente, integrada por tuberías y arquetas hasta la arqueta de conexión del Sector. Este tramo se considera infraestructura complementaria del Sector, al encontrarse externamente al mismo.

A partir de esta arqueta de conexión se bifurca la red, que acometerá individualmente a las parcelas nº 1 de uso complejo turístico y nº 2 de equipamiento privado de uso recreativo, así como a las parcelas residenciales, las nº 3.1 y 3.2 de equipamiento privado de uso recreativo y a las de infraestructuras nº 13 de la EBAR y nº 14 de la EDAR. Se detalla en el Plano OU-3.3.9 "Red de Telecomunicaciones".

Esta infraestructura se proyecta con una única canalización, debiendo compartir los operadores su uso mediante los acuerdos necesarios, debido a las dimensiones previstas en las zonas peatonales y accesos, con una previsión de dos operadores, según se recomienda en el reglamento en vigor, y la componen las siguientes partes: arquetas de registro en vías principales, arquetas de registro para acceso de distribución a parcelas, canalización general de alimentación, canalización de distribución y previsión para futura enganche de canalización de acometidas a parcelas.

Descripción de la red

Se trata de una red de telecomunicaciones convencional.

La canalización de la red empleada está constituida por 2 tritubos de PE de $\phi 63$ mm, no propagador de la llama y de pared interior lisa, dentro de un prisma de hormigón en masa HM-20. Situándose la parte superior del prisma a 45 cm de la rasante en aceras y a 60 cm de la rasante en calzada. Se dispondrá bajo las aceras, vías peatonales, o en su caso, en la zona prevista para aparcamiento de vehículos, a 50 cm de profundidad máxima (70 cm en caso de calzadas). En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm de profundidad.

Se instalarán arquetas de registro para facilitar el tendido de cables por las canalizaciones, con arquetas que faciliten el acceso a las diferentes parcelas, en diferentes puntos de las mismas, que permitan el acceso de los servicios de Telefonía Básica + RDSI y los de Telecomunicaciones de banda ancha a los diferentes inmuebles.

La arqueta que se elija como acceso a la parcela, será el punto de convergencia con la infraestructura común de telecomunicaciones de cada parcela, y las redes de

alimentación de cada operador de estos servicios, cuyos cables y hasta el límite interior del edificio, se alojarán en los correspondientes tubos que conforman la canalización externa.

Se dispondrán arquetas de tres tipos:

- Arqueta de Registro tipo D: Es la arqueta de registro de uso para cruces e intersecciones de la canalización principal. Tendrá unas dimensiones mínimas de 900 x 1.100 x 1.000 mm (ancho, largo y profundo), dispondrá de dos puntos para el tendido de cables situados 15 cm por encima del fondo.
- Arqueta de Registro tipo H: Es la arqueta de registro de uso común en la canalización principal. Tendrá unas dimensiones mínimas de 700 x 800 x 820 mm (ancho, largo y profundo), dispondrá de dos puntos para el tendido de cables situados 15 cm por encima del fondo.
- Arqueta de Registro tipo M: Es la arqueta prevista para el futuro acceso a las parcelas. Tendrá unas dimensiones mínimas de 400 x 400 x 600 mm (ancho, largo y profundo), dispondrá de dos puntos para el tendido de cables situados 15 cm por encima del fondo.

3.6.8. Recogida de residuos sólidos urbanos

Justificación

El Ayuntamiento de Guía de Isora cuenta con servicio propio de recogida de basuras, de lo cual está encargada la empresa FCC.

Según se desprende de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos, se considera una generación de 1,15 Kg/hab/día de residuos sólidos urbanos, aunque, considerando el uso turístico (con puntas estacionales), se adoptará una generación de 1,5 Kg/hab/día, valor que se considera conservador. Se considera la composición siguiente:

-Materia orgánica	31%
-Papel y cartón	32%
-Envases	24%
-Otros	13%

En condiciones de ocupación plena, se estima la generación de residuos siguiente

GENERACIÓN Y COMPOSICIÓN DE LOS RESIDUOS						
Uso	Habitantes	Total kg/día	M.O. kg/día (31%)	P.C. kg/día (32%)	E. kg/día (24%)	O. kg/día (13%)
Complejo turístico	542	813,00	252,03	260,16	195,12	105,69
Residencial	40	60,00	18,60	19,20	14,40	7,80
Equipamientos	90	135,00	41,85	43,20	32,40	17,55
Otros	10	15,00	4,65	4,80	3,60	1,95
TOTALES	682	1.023,00	317,13	327,36	245,52	132,99

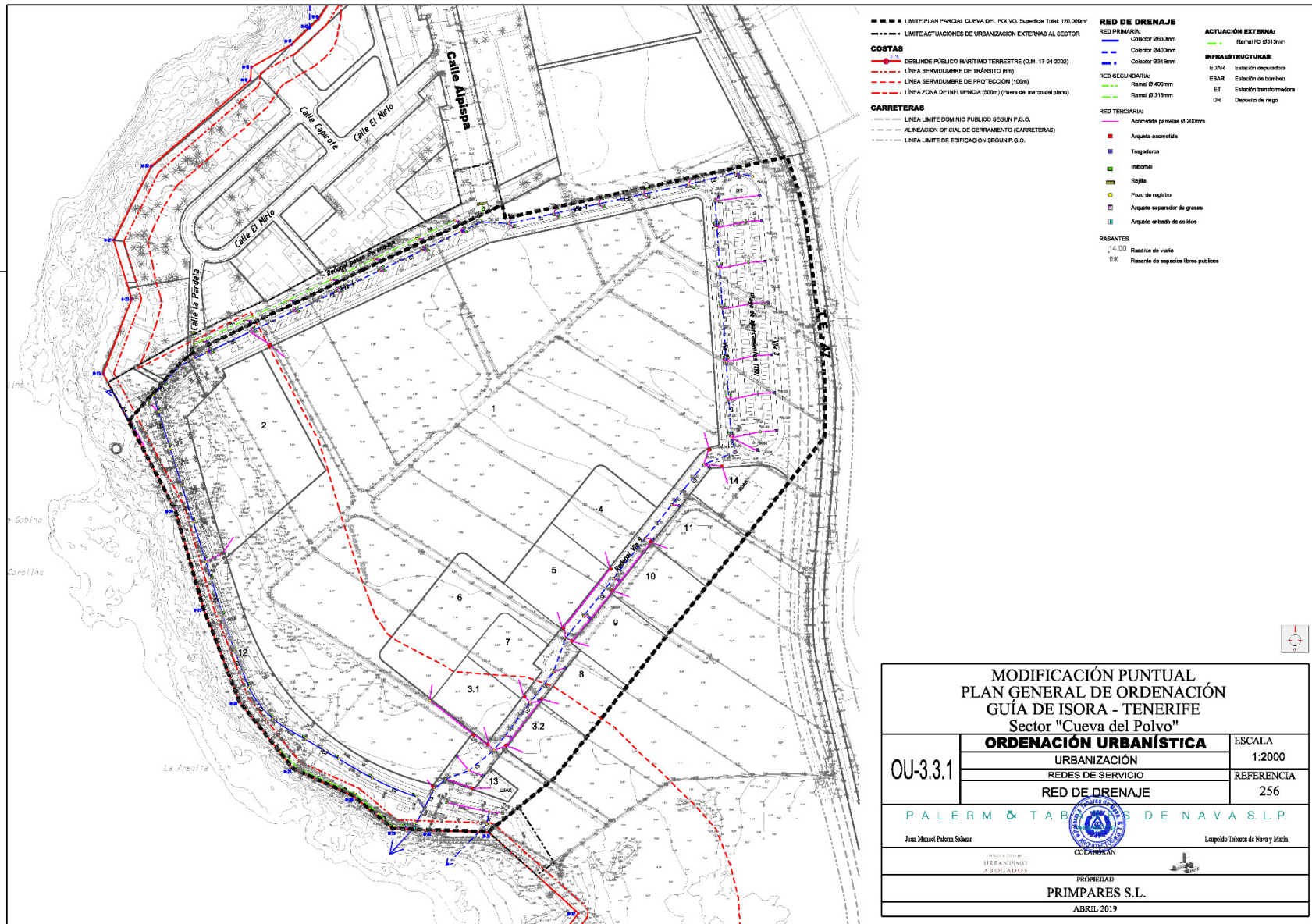
Descripción

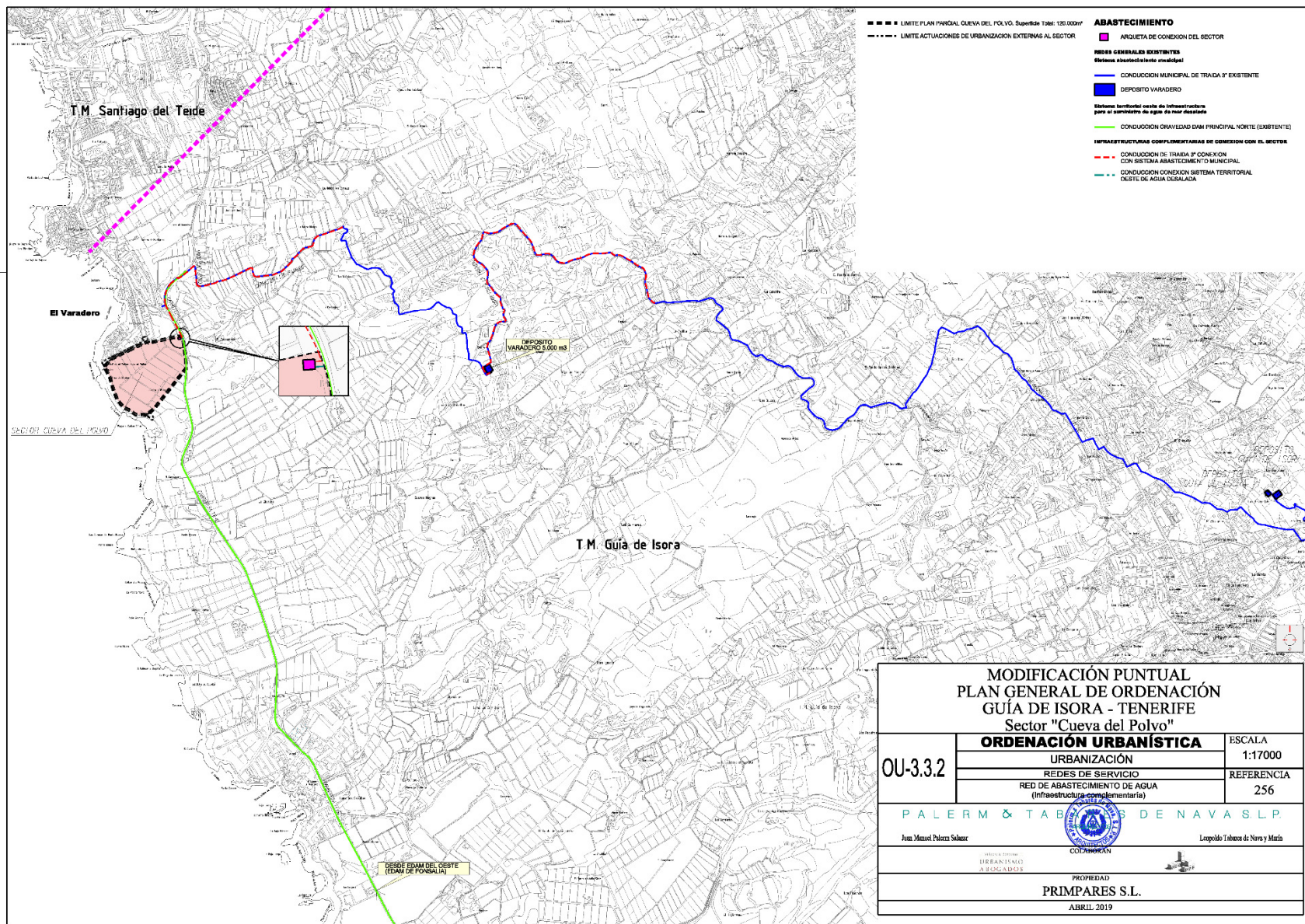
Se han proyectado dos espacios acondicionados, disponiendo elementos de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos en el sector. Su localización (ver Plano OU-3.1 "Urbanización. Planta General") responde a criterios de cercanía al origen de generación de residuos y operatividad de los vehículos de recogida.

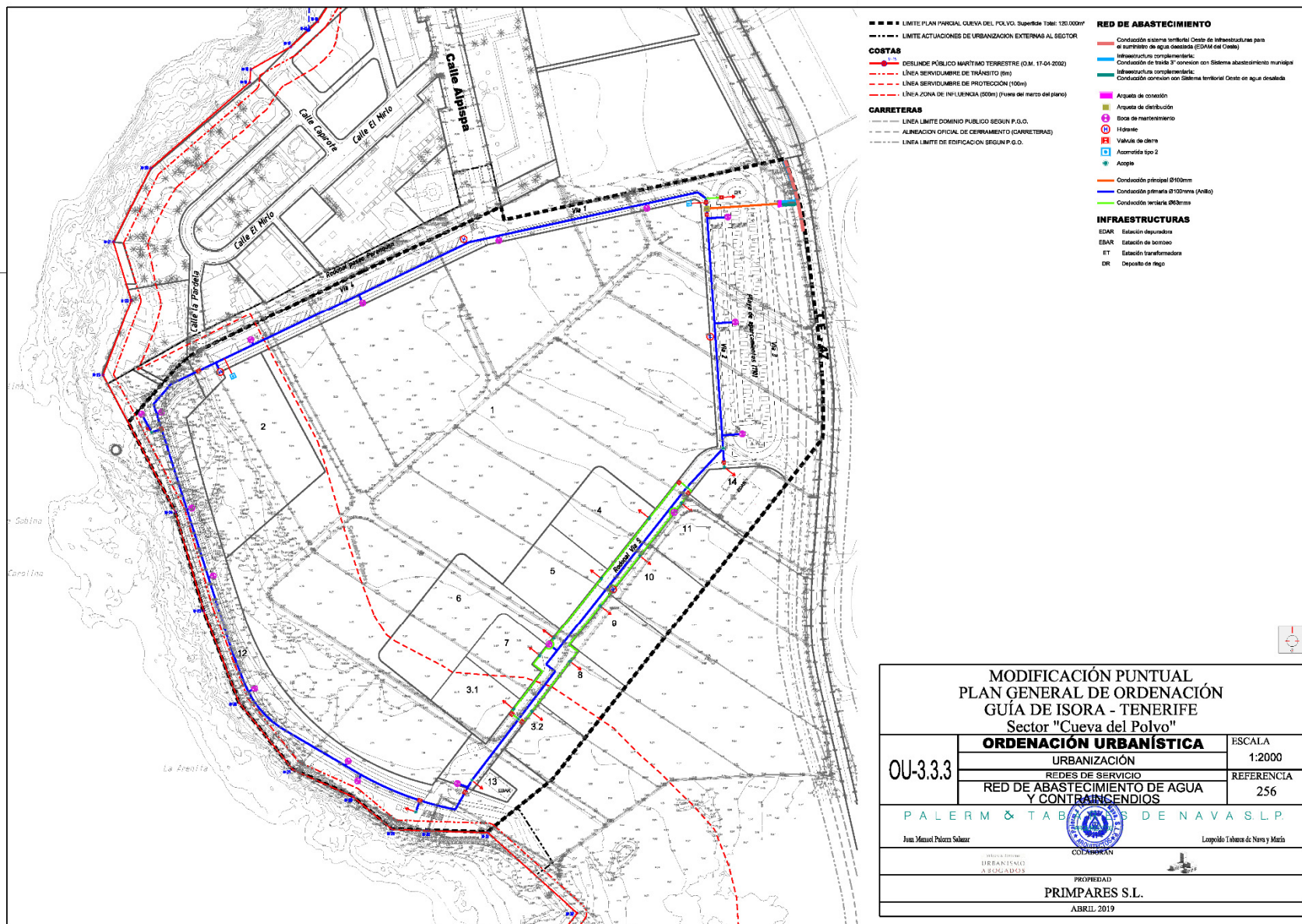
En el proyecto de urbanización se habrá de realizar una justificación en función de la generación de residuos del sector en funcionamiento.

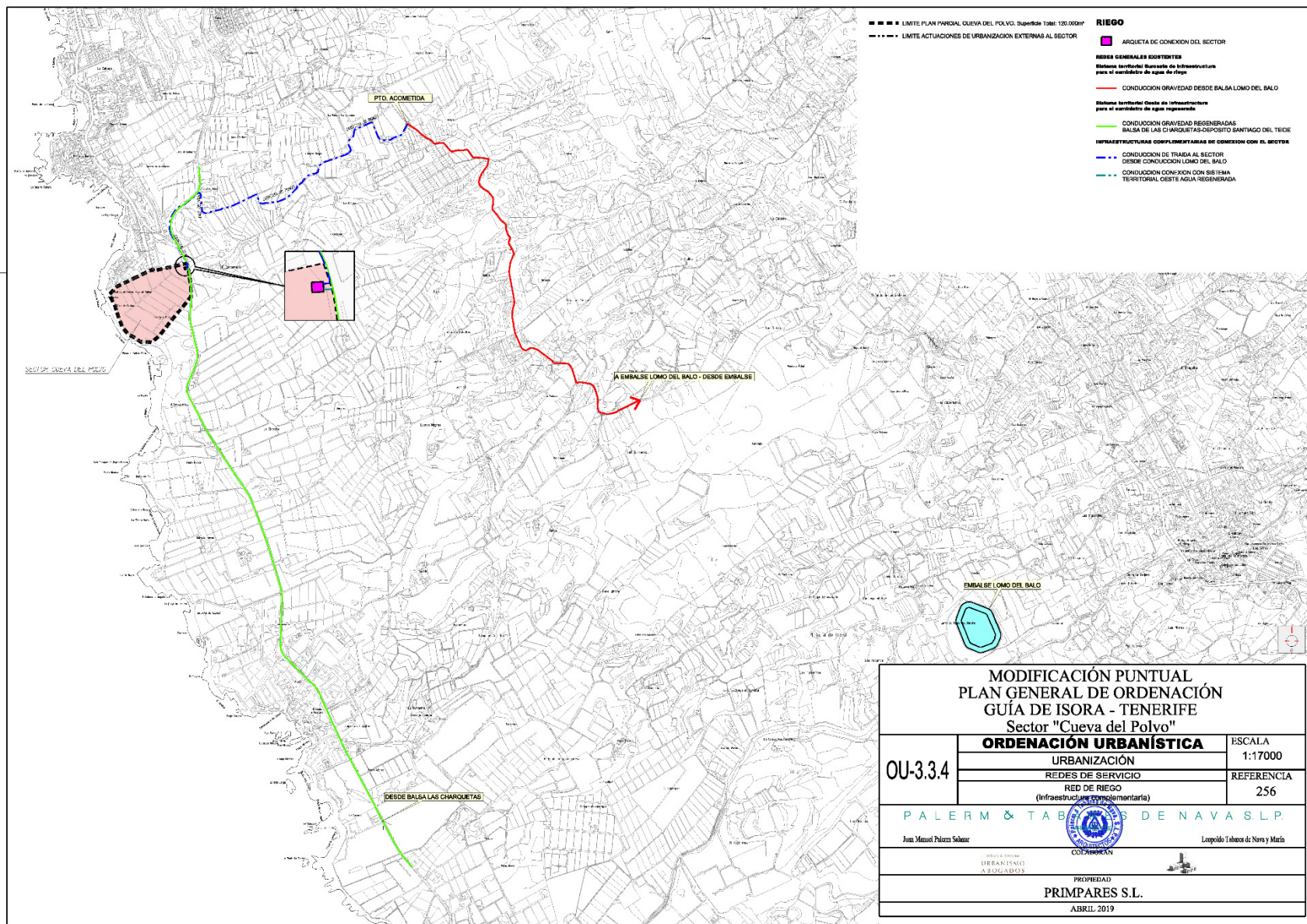
3.6.9. Planos de las redes de servicio

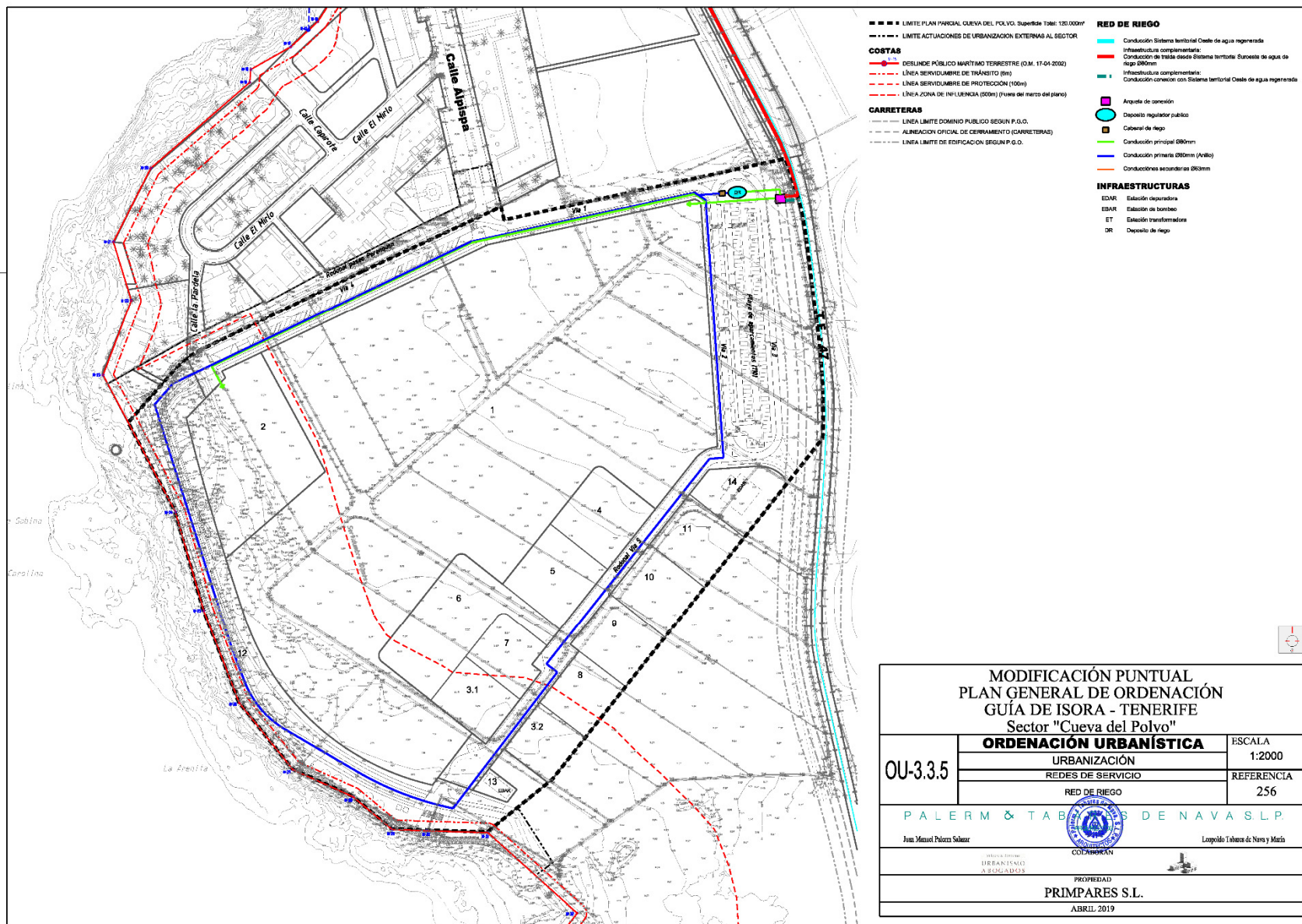
1. OU-3.3.1 URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE DRENAJE
2. OU-3.3.2 URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (Infraestructura complementaria)
3. OU-3.3.3 URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS
4. OU-3.3.4 URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE RIEGO (Infraestructura complementaria)
5. OU-3.3.5 URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE RIEGO
6. OU-3.3.6 URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
7. OU-3.3.7 URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN
8. OU-3.3.8 URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
9. OU-3.3.9 URBANIZACIÓN - REDES DE SERVICIO - RED DE TELECOMUNICACIONES

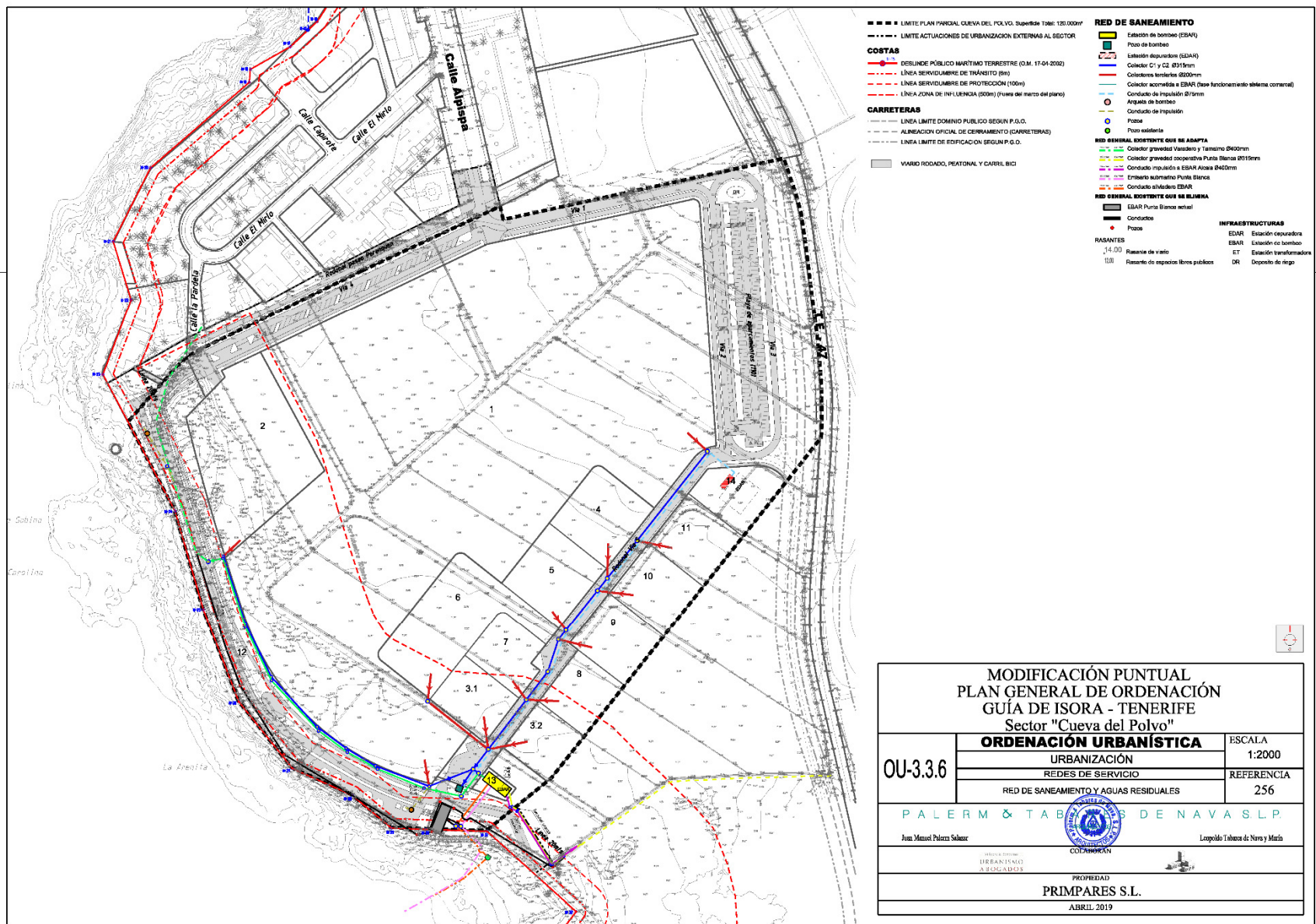


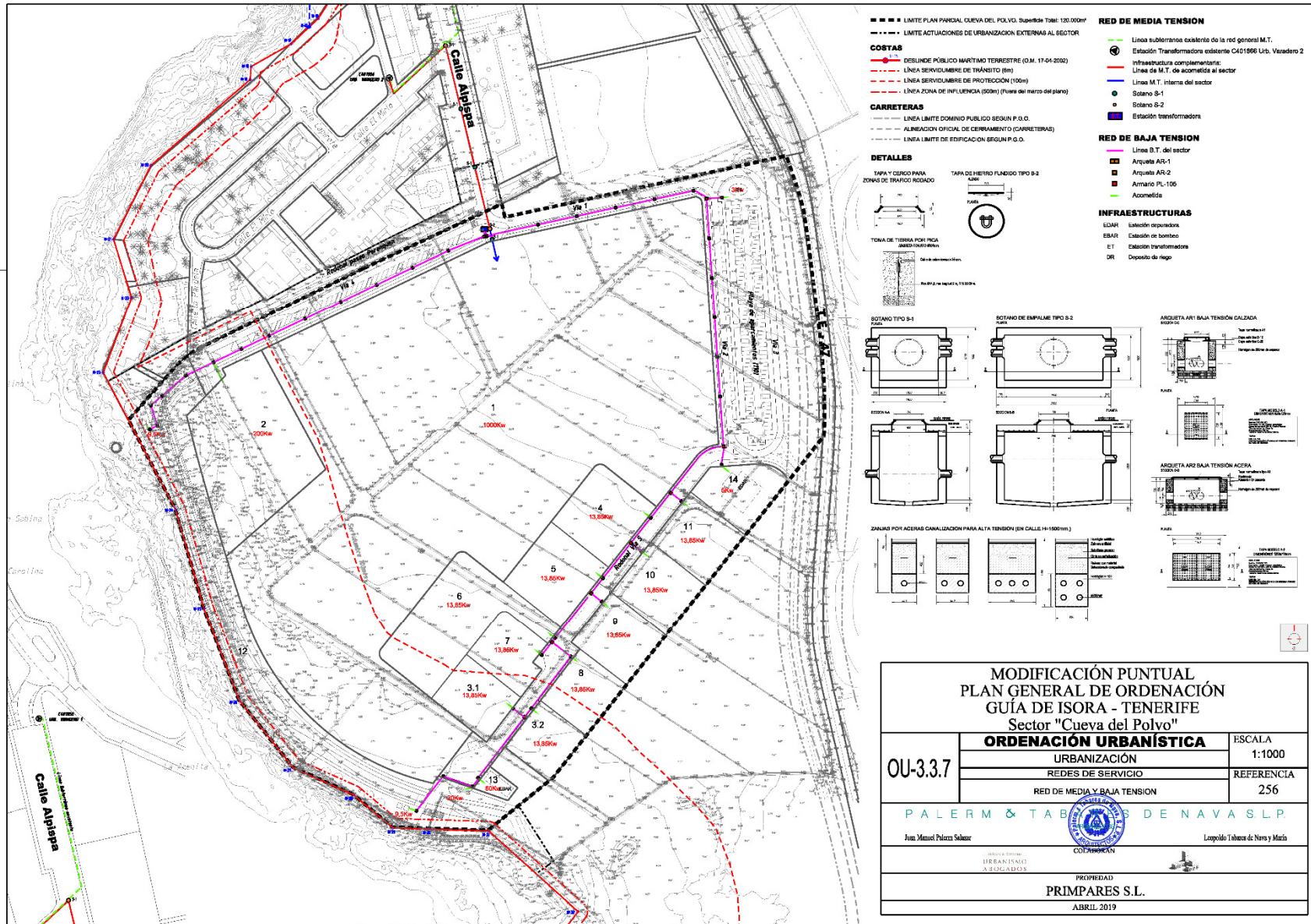












**MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
GUÍA DE ISORA - TENERIFE
Sector "Cueva del Polvo"**

OU-33.7	ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ESCALA 1:1000
	URBANIZACIÓN	REFERENCIA 256
	REDES DE SERVICIO	
RED DE MEDIA Y BAJA TENSION		

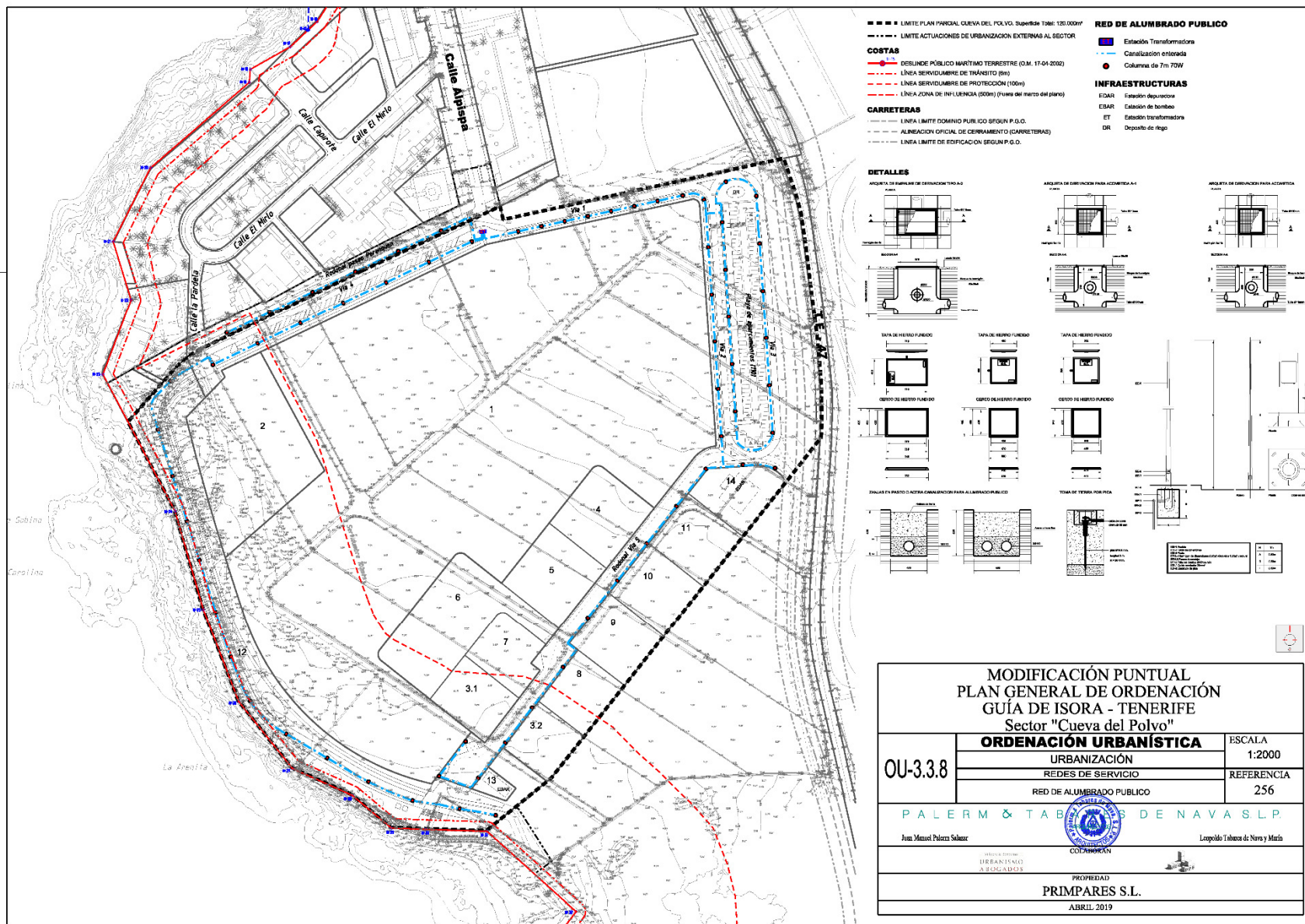
PALERM & TABOADA S.L.P. DENAVASL.P.

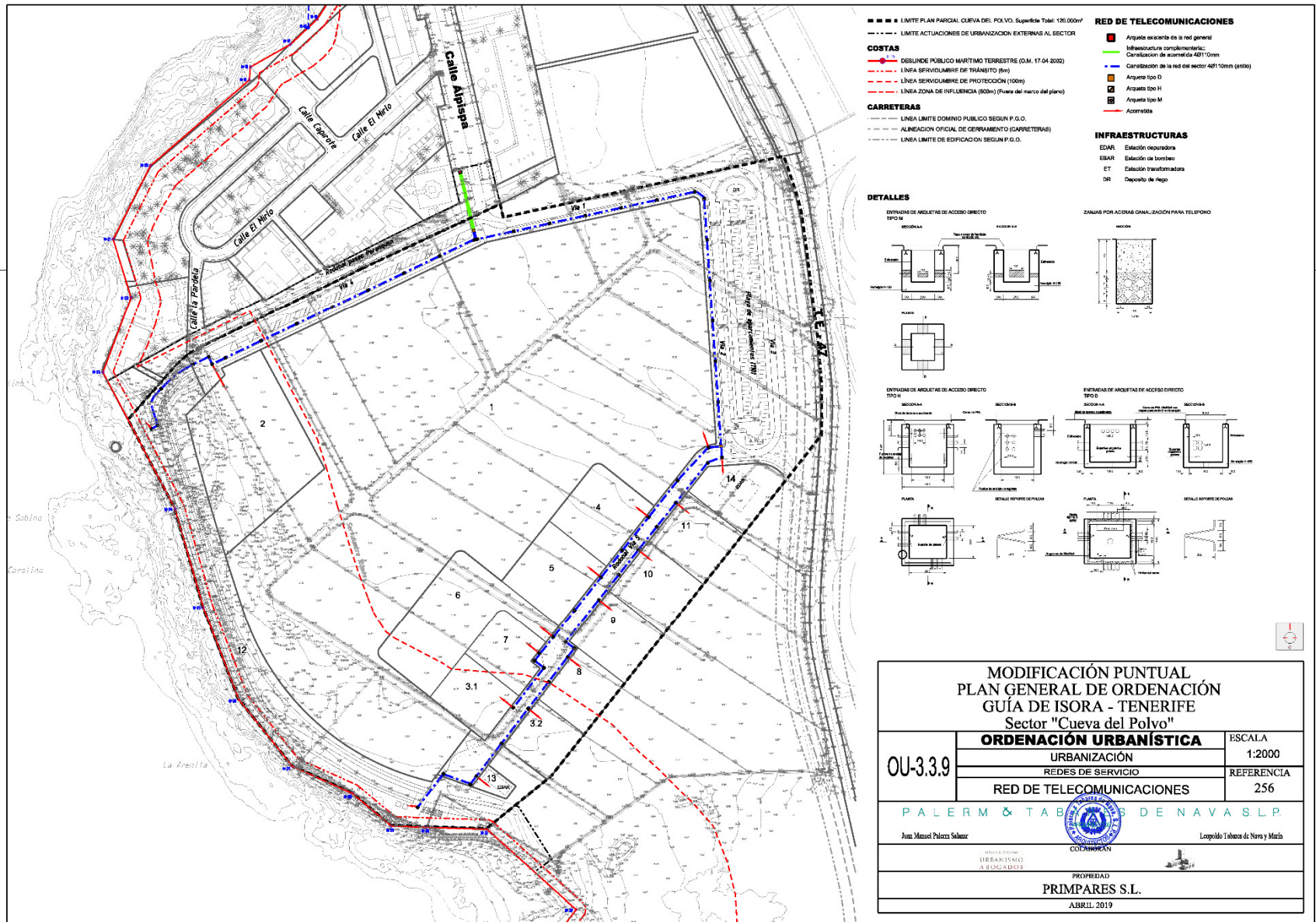
Juan Manuel Palercs Sotocaor

COTABORCAN

Logopolo Taboada de Nava y Miria

PROPIEDAD
PRIMPARES S.L.
ABRIL 2019





**MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
GUÍA DE ISORA - TENERIFE
Sector "Cueva del Polvo"**

OU-3.3.9	ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ESCALA 1:2000
	URBANIZACIÓN	REFERENCIA 256
	REDES DE SERVICIO	
RED DE TELECOMUNICACIONES		

PALERM & TABARES DE NAVAS S.L.P.
 Juan Manuel Palerm Salazar

 Leopoldo Tabares de Nava y Mirón

**PROPIEDAD
PRIMPRES S.L.
ABRIL 2019**

3.7. LAS INFRAESTRUCTURAS COMPLEMENTARIAS

Para la puesta en servicio del Sector es necesario acoplar algunas de las redes de servicios de infraestructuras a las redes municipales o territoriales correspondientes, que se encuentran en el exterior de su ámbito, que deberá costear y ejecutar el promotor de la urbanización en cumplimiento del artículo 44.e) de la LSC.

Estos tramos externos de las redes se han denominado "Infraestructuras complementarias" y son las siguientes:

- Conducciones de traída del agua potable, desde el depósito municipal de El Varadero y desde la conducción de agua desalada del Sistema Territorial Oeste (EDAM del Oeste situada en Fonsalía).
- Conducciones de traída del agua de riego, desde la conducción de transporte de agua de riego del Sistema Territorial Suroeste (Balsa Lomo del Balo) y desde la conducción de transporte de agua regenerada del Sistema Territorial Oeste (Balsa de Las Charquetas - Depósito Santiago del Teide).
- Línea de acometida de la red de media tensión, desde la red general de media tensión (M.T.) en el centro de transformación C-401866, a través de canalizaciones a realizar por la calle la Alpispá.
- Línea de acometida de la red de telecomunicaciones, desde la arqueta más próxima al Sector situada en la acera lado mar de la calle Alpispá.

La descripción de cada una de ellas se desarrolla en el apartado anterior 3.6 correspondiente a las Redes de servicio.

3.8. LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EXTERNAS AL SECTOR

Aparte de las infraestructuras complementarias ya relacionadas en el apartado anterior 3.7, fuera de los límites del Sector se prevén las actuaciones de urbanización externas siguientes:

3.8.1. Reurbanización del Área ajardinada del Paseo Perenquén

En el espacio situado entre las Calle Alpispá y el Deslinde marítimo terrestre, cruzado por la Calle La Pardela, junto al límite noroeste del Sector, discurre actualmente el Paseo Perenquén, que une ambas calles. Este paseo, da acceso a una serie de garajes

privados de las parcelas de la manzana que da frente al mismo. A su vez, el PGO delimita en este espacio un área ajardinada, en la que queda incluido el Paseo Perenquén, que actuará como espacio de transición entre dicha manzana y el Sector.

En esta ordenación se ha incluido este espacio, atendiendo a las estipulaciones del Convenio Urbanístico de referencia, en virtud del cual, el Promotor se compromete al "tratamiento de la zona de borde con la zona delimitada con el paseo Perenquén". Esto implica integrar esta área ajardinada de manera complementaria en la ordenación, incluirla en el Anteproyecto de Urbanización, que acompaña este documento y determinar su inclusión, como anexo, en el Proyecto de Urbanización, para su ejecución a costa del Promotor.

En el artículo 21 "Actuaciones públicas" de la Normativa del PMM se relacionan en la tabla que adjunta las actuaciones de iniciativa pública, destacando que las determinaciones que se recogen son de carácter indicativo y se delimitan en el plano O-03.1 "Intervenciones en espacio público". Una de ellas es la EV-13. Adecuación Paseo Perenquén, estableciendo en su ficha los criterios y las condiciones de intervención, que han sido tenidas en cuenta para la elaboración de la solución adoptada para la urbanización del paseo.

Esta área representa una superficie de 3.708 m²s y en ella, la ordenación ha previsto las siguientes actuaciones:

- El mantenimiento en su interior de la vía del paseo, con carácter peatonal, admitiendo el acceso rodado a los garajes existentes de las parcelas que dan frente al mismo.
- La delimitación concreta del viario de dicho Paseo, estableciendo un ancho constante a lo largo de toda su longitud y disponiendo los bordillos en curva con el radio adecuado para los accesos a los garajes.
- El mantenimiento de la rasante actual del Paseo, que con respecto a la Vía 4 del Sector, que discurre paralelamente con ella, presenta diferencias a lo largo del recorrido, quedando el Paseo a un nivel inferior que la Vía, para lo cual se ha dispuesto un talud vegetal entre ambas, que en su punto más alto no representa más de 2 m.
- El mantenimiento del acceso peatonal a la parcela situada al final del frente urbano, junto a la costa a través del paseo previsto en la ordenación del parque

urbano.

- El resto de la superficie, que no es paseo, ha sido concebido como áreas de jardines.

La reurbanización de esta Área ajardinada del Paseo Perenquén incluye también la adecuación de la urbanización de los encuentros con las calles Alpispá y La Pardela, tal y como se detalla en el Plano OU 3.1 "Urbanización. Planta General".

3.8.2. Conexión con el nuevo Camino de Punta Blanca

Esta ordenación prevé la ejecución de la conexión del paseo del Parque urbano de la parcela nº 12 del Sector con el nuevo Camino Punta Blanca, de carácter peatonal, terminado de ejecutar en el primer trimestre de 2017. Para ello, se ha delimitado un área, en un espacio externo adosado al límite sur del Sector, que ocupa una superficie de 779,56 m²s, en terreno propiedad del Promotor, concretamente la parcela catastral: 38019A002000110000PP, según se detalla en los planos de ordenación.

4. OBLIGACIONES LEGALES DE GESTIÓN

4.1. SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA

El Sector "Cueva del Polvo", ordenado por esta Modificación, se desarrolla y gestiona mediante un sistema de ejecución privada entre los establecidos legalmente, según lo contenido en la ficha correspondiente.

El PGO ha considerado oportuno desarrollar su gestión y ejecución a través de una única unidad de actuación que comprende la totalidad del Sector.

Según lo expresado en los expositivos anteriores y de acuerdo a los artículos 54.2 y 57 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias (RGESPC), aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, la determinación del sistema concreto de ejecución privada entre los definidos legalmente, se debe realizar a través del procedimiento y en las condiciones reguladas en el capítulo II del Título III del citado Reglamento.

En dichos preceptos se determina que el procedimiento para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada se inicia con la presentación a trámite del documento denominado "Iniciativa de ejecución privada", cuyo primer contenido básico es la propuesta del sistema concreto a establecer.

Las normas reglamentarias sobre los sujetos legitimados para presentar iniciativas de ejecución privada, el alcance de éstas y sus condicionantes (artículos 58 a 61 del RGESPC), y especialmente de las reglas de tramitación de las iniciativas y de admisibilidad de las posibles alternativas a ellas (en concreto, los artículos 62, 63, 66 y 70 del RGESPC), hacen que la propiedad al tener el 100 por ciento de la misma, pueda presentar una iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de Concierto.

4.2. OBLIGACIONES Y CARGAS

El propietario, una vez entre en vigor la presente Modificación, está obligado, según el artículo 44 de la LSC, a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- a) El suelo destinado a viales (calles de tránsito rodado y peatonal) y aparcamientos públicos.

- b) El suelo destinado a espacios libres públicos, incluidos los espacios libres de protección de laderas y barrancos.
- c) El suelo necesario, de acuerdo con la ordenación, para zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, así como para otras dotaciones públicas y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
- d) El suelo para la ejecución del sistema general viario.
- e) El 10% del aprovechamiento del Sector, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, cuya cesión —según se determine en el Proyecto de Compensación, de acuerdo a la legislación vigente—, se realizará en parcelas urbanizadas con la superficie y condiciones precisas para materializar dicho porcentaje del aprovechamiento, o bien sustituyéndola por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor del mercado a determinar según la normativa aplicable.

Además, tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Costear y ejecutar la urbanización, en los términos señalados en el artículo 44.e) de la LSC, según determina el PGO y de acuerdo a lo contemplado en el Plan Parcial, también respecto al sistema general viario incluido dentro del límite del Sector y las infraestructuras de servicios exteriores.
- b) De acuerdo con el artículo 44 f) de la LSC los propietarios deberán costear y ejecutar la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios. Se incluye, en su caso, el deber de abonar los costes de adquisición de aquellos suelos incluidos en las actuaciones de urbanización externas al Sector, que sean necesarios para llevar a efecto la anterior obligación.
- c) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento mediante la aprobación del instrumento de gestión que corresponda de acuerdo al sistema de ejecución privada que se establezca, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- d) Solicitar las licencias y autorizaciones administrativas preceptivas y edificar los solares en los plazos establecidos por el Plan.
- e) Edificar los solares resultantes en el plazo establecido en el planeamiento

urbanístico.

- f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica, en su caso.
- g) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.
- h) Conservar los terrenos, plantaciones y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan lo establezcan.

Por otro lado, se deben entender como cargas urbanísticas las complementarias que se deriven en su caso de los Convenios Urbanísticos que puedan suscribirse, así como aquellas derivadas de la gestión.

5. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO Y DE SU MODIFICACIÓN PUNTUAL

En este apartado se justifica el cumplimiento del contenido de la ordenación con relación las determinaciones del PGO y de su Modificación Puntual en el Sector "Cueva del Polvo", así como las sobrevenidas del PIOT después de la entrada en vigor del PGO.

5.1. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS DE LAS PARCELAS

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS DE LAS PARCELAS

PARC. N°	USO	TIPOLOGÍA	SUPERF. SUELO	COEF. EDIFIC.	EDIFIC.	COEF. OCUP.	OCUP.	COEF. POND. USO	COEF. POND. TIPOLOG.	APROV. URBAN.	APROV. MEDIO	PLANTAS	VIV.	CORRESP. VIV-PLAZAS ALOJ.	PLAZAS ALOJ. HOTELERAS	DENSIDAD		APARCs.
			(m²s)	(m²c/m²s)	(m²c)	(m²s/m²s)	(m²s)			(Uda)	(Uda/m²s)	(n°)	(n°)	(n°)	(n° plazas/Ha)	(m²s/n° plazas)	(n°)	
1	Complejo Turístico (CT)	Abierta	59.108	0,439	25.966	0,300	17.732	1,00	2,00	51.932	0,88	3 y 4*	-	-	542	-	109	218
Total Turístico			59.108	-	25.966	-	17.732	-	-	51.932	-	-	-	-	542	-	-	218
2	Equipamiento Recreativo (E _{re})	Abierta	6.240	0,050	312	0,050	312	0,50	4,80	749	0,12	1	-	-	-	-	-	5
3.1	Equipamiento Recreativo (E _{re})	Abierta	1.561	0,050	78	0,050	78	0,50	4,80	187	0,12	1	-	-	-	-	-	1
3.2	Equipamiento Recreativo (E _{re})	Abierta	1.328	0,050	66	0,050	66	0,50	4,80	159	0,12	1	-	-	-	-	-	1
Total Equipamiento Recreativo Privado			9.129	-	456	-	456	-	-	1.094	-	-	-	-	-	-	-	7
4	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	2.240	0,167	375	0,167	375	1,00	3,20	1.200	0,54	2	1	3	-	-	-	3
5	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	2.240	0,167	375	0,167	375	1,00	3,20	1.200	0,54	2	1	3	-	-	-	3
6	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	4.267	0,105	450	0,105	450	1,00	4,80	2.160	0,51	2	1	3	-	-	-	3
7	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	1.500	0,300	450	0,300	450	1,00	2,40	1.080	0,72	2	1	3	-	-	-	3
8	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	1.500	0,300	450	0,300	450	1,00	2,40	1.080	0,72	2	1	3	-	-	-	3
9	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	1.771	0,186	330	0,186	330	1,00	3,20	1.056	0,60	2	1	3	-	-	-	3
10	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	1.771	0,186	330	0,186	330	1,00	3,20	1.056	0,60	2	1	3	-	-	-	3
11	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	1.770	0,186	330	0,186	330	1,00	3,20	1.056	0,60	2	1	3	-	-	-	3
Total Residencial			17.059	-	3.090	-	3.090	-	-	9.888	-	-	8	24	-	-	-	24
TOTAL USOS LUCRATIVOS			85.296	-	29.512	-	21.279	-	-	62.914	-	-	8	24	542	-	-	249
12	SL Parque Urbano (PU)		11.088															
TOTAL SL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (computables)			11.088															
13	Infraestructura de saneamiento EBAR (IS)		302															
14	Infraestructura de saneamiento EDAR (IS)		1.625															
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			1.927															
-	Calzada de tráfico rodado		4.422															55
-	Calzada de tráfico rodado restringido		2.055															
-	Itinerarios peatonales		3.221															
-	Carril bici en SL Viario		372															
-	Playa de aparcamientos		2.463															112
-	Áreas libres ajardinadas en SL Viario		4.918															
-	Recinto de Depósito de Riego		65															
-	Recinto de ET		35															
TOTAL SL VIARIO			17.550															
-	Áreas libres ajardinadas en SG Viario		3.401															
TOTAL SG VIARIO			3.401															
TOTAL SECTOR (Suelo de dominio privado)			119.262	0,25	29.512			-	-	62.914	0,53	-	9	24	542	47,46	-	416
-	Arcén de Carretera		738															
TOTAL SG VIARIO			738															
TOTAL SECTOR (Suelo de dominio público)			738															
TOTALES FICHA URBANÍSTICA PGO/PTOTT			120.000	0,26	31.200			-	-	66.000	0,55	-			720	60,00	-	413

* La cuarta planta sólo es admisible en un 25% de la superficie ocupada por la edificación en la parcela.

5.2. SUPERFICIE DEL SECTOR

El PGO asigna al Sector una superficie de suelo de 120.000 m²s. Al existir suelo de dominio público, que se corresponde con el espacio actual del arcén de la Carretera TF-47 a lo largo de todo el límite Noreste del Sector, en una superficie de 738 m²s, los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, es decir sobre la diferencia, que asciende a 119.262 m²s.

5.3. USOS

El PGO y su Modificación Puntual asignan al Sector los siguientes usos:

- Uso característico: Turístico.
- Usos específicos: Complejo turístico con hotel de 5 estrellas con oferta turística complementaria preferente de salud, descanso y deporte, según definiciones del PTOTT.
- Equipamiento a definir.
- Usos secundarios y compatibles, a desarrollar en parcelas específicas:
 - Residencial unifamiliar, en un máximo del 4,24 % de la capacidad total.
 - Usos recreativos en espacios edificados, en todas sus categorías y esparcimiento en complejo recreativo.
 - Comercial, en las categorías de Pequeño Comercio.
 - Hostelería en las categorías de Kioskos y Terrazas.
 - El conjunto de los usos terciarios reseñados no podrá superar el 3% de la superficie edificable máxima.

La ordenación, en consecuencia, asigna al Sector el mismo uso característico que el PGO y como usos específicos establece:

- Turístico:
 - Complejo Turístico (CT), cuya definición la establece el artículo 5.3.2 de las NUOP del PGO, proveniente de la disposición 4.2.1. (4-R) del PTOTT, así como del Acuerdo del Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión ordinaria celebrada el 21 de junio de 2016. En el presente caso se combinan un establecimiento alojativo turístico con una actividad turística complementaria correspondiente a la categoría de los usos

recreativos, en el grupo de salud, según especifica la disposición 4.2.2 (3-R) del PTOTT.

- Equipamiento privado:
 - Recreativo de esparcimiento en espacio edificado (RECpr).
- Residencial:
 - Residencial unifamiliar (RU).

5.4. DENSIDAD MÁXIMA DE PLAZAS ALOJATIVAS

El PGO asigna al Sector una densidad máxima de 60 plazas/Ha. Ello significa que, aplicada esta densidad a la superficie total de suelo del Sector, el número máximo de plazas asciende a la cantidad de 720 unidades. En esta cantidad han de ser incluidas las plazas alojativas provenientes del uso residencial unifamiliar, a razón de 3 plazas por vivienda, tal y como se especifica en la presente Modificación Puntual del PGO, en las condiciones establecidas al introducir el uso residencial unifamiliar como secundario y compatible.

La presente Modificación puntual asigna al Sector 566 plazas alojativas, de las cuales, un máximo de 542 pueden ser plazas alojativas hoteleras y un máximo de 24, pueden ser plazas alojativas residenciales. Lo que implica que la densidad resultante de la ordenación es de 47,46 plazas/Ha, cantidad sustancialmente inferior a la máxima establecida (60 plazas/Ha).

En el cuadro siguiente se realiza una comparación de asignación de densidades máximas de plaza alojativas, en función de los usos, que finalmente conforman la ordenación pormenorizada del Sector, con respecto a los permitidos en los dichos planeamientos de rango superior.

COMPARATIVA DE LAS DENSIDADES DE PLAZAS ALOJATIVAS DE LOS PLANEAMIENTOS EN EL SECTOR			
Uso	PTOTT	PGO	MOD PUNTUAL
	Plazas alojativas máximas		
Complejo turístico	Diferencia	720	542
Residencial unifamiliar	72	0	24
Sector turístico	720	720	566

5.5. NÚMERO MÁXIMO DE PLAZAS ALOJATIVAS HOTELERAS

La Ficha Urbanística del Sector del PGO se recomienda, de acuerdo a las determinaciones del PTOTT, que la capacidad máxima de cada uno de los establecimientos turísticos ha de ser de 500 plazas, la ordenación ha optado, dada la reducción significativa del total de plazas alojativas que se deriva de su ordenación, la delimitación de una parcela de uso Complejo turístico, la nº 1, con una capacidad de dichas 542 plazas, cantidad que la propiedad considera óptima para el establecimiento que pretende poner en funcionamiento.

5.6. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

El PGO establece como uso específico del Sector el de Complejo turístico y la Modificación Puntual del PGO, de la que es parte esta ordenación, añade como uso secundario complementario el de Residencial unifamiliar, en un máximo de 4,24% del número de plazas alojativas asignadas, a desarrollar en la tipología de Ciudad Jardín Aislada Grado 1, con superficies de parcela superiores a 500 m²s y superficies construidas de vivienda superiores a 150 m²c, parámetros que provienen de la categoría primera de las tres establecidas por el apartado 1-AD del artículo 4.3.2 del PTOTT, a los efectos de la admisión del uso residencial en las Zonas Turísticas.

La Modificación puntual establece como capacidad total, 566 plazas. De esta cantidad destina 542 a plazas alojativas hoteleras y 24 a plazas alojativas residenciales, a utilizar para 8 viviendas, a razón del cómputo de 3 plazas alojativas por vivienda, lo que hace un total del 4,24% del número total de plazas alojativas utilizadas en la ordenación pormenorizada.

5.7. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMA

El PGO asigna al Sector un coeficiente de edificabilidad de 0,26 m²c/m²s, y una edificabilidad máxima de 31.200 m²c. De esta edificabilidad máxima posible la ordenación sólo utiliza una edificabilidad de 29.512 m²c, que aplicada sobre la superficie neta del Sector arroja un coeficiente de edificabilidad de 0,25 m²c/m²s.

En cuanto a la ocupación máxima de la edificación, el PGO no establece en la Ficha del

Sector condición particular sobre este parámetro, por lo que serán de aplicación las establecidas para éste para cada tipología edificatoria. No así el PIOT, que establece en el apartado 3-D del artículo 3.7.4.2, que la ocupación máxima en planta de la edificación destinada a usos alojativos en los complejos turísticos no podrá ser superior al 20% de la superficie total de la actuación.

Siendo la superficie de la actuación, entendiendo por tal, la de la parcela de Complejo turístico, que asciende a 59.108 m²s, la ocupación máxima permitida en esta parcela por el PIOT, es de 11.821 m²s. Esta limitación se ha incluido en la Ficha urbanística del Anexo A.2 de las Normas Urbanísticas.

5.8. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable no ordenado, el PGO determina los siguientes coeficientes de ponderación por tipologías y usos:

Coeficientes de Ponderación de los Usos:

Turístico	1,00
Equipamiento Privado	0,50
Residencial	1,00

Coeficientes de Ponderación de las Tipologías:

Abierta (AB) (>0,00 m ² c/m ² s)	4,80
Abierta (AB) (>0,15 m ² c/m ² s)	3,20
Abierta (AB) (>0,25 m ² c/m ² s)	2,40
Abierta (AB) (>0,375 m ² c/m ² s)	2,00
Abierta (AB) (>0,50 m ² c/m ² s)	1,60

Ciudad Jardín (CJ): El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de ciudad jardín, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

A continuación, se adjunta el Cuadro del cálculo del aprovechamiento urbanístico del Sector, configurado según los criterios anteriormente expuestos.

CUADRO DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR									
PARCELA N°	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE DE SUELO	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD	COEF. POND. USO	COEF. POND. TIPOLOGÍA	APROVECH. URBANÍSTICO	APROVECH. MEDIO
			(m ² s)	(m ² /m ² s)	(m ² c)			(Uda)	(Uda/m ² s)
1	Complejo Turístico (CT)	Abierta	59.108	0,439	25.966	1,00	2,00	51.932	0,88
Total Turístico			59.108	-	25.966	-	-	51.932	-
2	Equipamiento Privado (E _{pr})	Abierta	6.240	0,050	312	0,50	4,80	749	0,12
3.1	Equipamiento Privado (E _{pr})	Abierta	1.561	0,050	78	0,050	78	0,50	4,80
3.2	Equipamiento Privado (E _{pr})	Abierta	1.328	0,050	66	0,050	66	0,50	4,80
Total Equipamiento Recreativo Privado			9.129	-	456	-	-	1.094	-
4	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	2.240	0,167	375	1,00	3,20	1.200	0,54
5	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	2.240	0,167	375	1,00	3,20	1.200	0,54
6	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	4.267	0,105	450	1,00	4,80	2.160	0,51
7	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	1.500	0,300	450	1,00	3,20	1.080	0,72
8	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	1.500	0,300	450	1,00	3,20	1.080	0,72
9	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	1.771	0,186	330	1,00	3,20	1.056	0,60
10	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	1.771	0,186	330	1,00	3,20	1.056	0,60
11	Residencial Unifamiliar (RU)	Ciudad Jardín Aislada	1.770	0,186	330	1,00	3,20	1.056	0,60
Total Residencial			17.059	-	3.090	-	-	9.888	-
TOTAL USOS LUCRATIVOS			85.296	-	21.278	-	-	62.914	-
TOTAL SECTOR (Suelo de dominio privado)			119.262	0,25	21.278			62.914	0,53
TOTAL SECTOR (Suelo de dominio público)			738						
TOTAL SECTOR			120.000						
TOTALES FICHA URBANÍSTICA PGO			120.000	0,26	31.200	-	-	66.000	0,55

El PGO asigna al Sector un aprovechamiento medio de 0,55 uda/m²s sobre su superficie, por lo que el aprovechamiento urbanístico máximo es:

$$120.000 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ uda/m}^2\text{s} = 66.000 \text{ udas}$$

El aprovechamiento medio y el urbanístico, resultantes de la ordenación, calculado sobre la superficie neta del Sector y teniendo en cuenta sólo los coeficientes establecidos en el PGO de usos y tipologías, son de 0,53 uda/ m²s y 62,914 udas, respectivamente. Son, por lo tanto, ligeramente inferiores a los establecidos por el PGO.

5.9. CESIONES OBLIGATORIAS

La cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en cumplimiento del artículo 44.c) de la LSC, correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de la ordenación del Sector (62.914 udas), asciende a la cantidad de 6.291,40 udas.

5.10. RESERVA DE LA SUPERFICIE DE DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS

Según el artículo 138.B de la LSC, la reserva mínima para dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos en sectores con destino turístico es de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables. En función de la superficie máxima edificable del Sector (31.200 m²c) esta reserva debe ser:

$$50 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c} \times 31.200 \text{ m}^2\text{c} = 15.600 \text{ m}^2\text{s} \text{ (Espacios libres, dotaciones y equipamientos)}$$

De dicha reserva total, al menos 30 m²s por cada 100 m²c, han de ser destinados a espacios libres públicos:

$$30 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c} \times 31.200 \text{ m}^2\text{c} = 9.360 \text{ m}^2\text{s} \text{ (Espacios libres públicos)}$$

Por lo tanto, la reserva mínima de dotaciones, equipamientos y espacios libres de la ordenación según la LSC debería ser:

Espacios Libres públicos (mínimo)	9.360 m ² s
Dotaciones o Equipamientos	6.240 m ² s
Total	15.600 m ² s

El PGO destina las siguientes superficies a dotaciones públicas y equipamientos:

Sistema Local de Espacios Libres	9.360 m ² s
Equipamientos	6.240 m ² s
Total	15.600 m ² s

La ordenación destina las siguientes superficies a dotaciones públicas:

Sistema local de Espacios Libres	11.088 m ² s
Equipamientos	9.129 m ² s
Total	20.217 m ² s

Queda comprobado el cumplimiento del artículo 138 B de la LSC y de la reserva mínima para dotaciones, que el PGO determina para este Sector, pues la superficie total destinada por la ordenación a dichos usos es superior a las establecidas como reserva mínima por ellos.

5.11. CONDICIONES GENERALES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En el apartado 3 del artículo 5.7.10 "Condiciones generales de los espacios libres públicos" de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO, se establecen los condicionantes que han de cumplir aquellos espacios libres públicos con el carácter de Dotación Pública, es decir, los que computan como reserva de superficie para el cumplimiento del artículo 44.B. de la LSC del apartado anterior.

La ordenación sólo delimita un espacio libre público computable a dichos efectos, es decir, el Parque urbano de la parcela nº 12, de 11.087 m²s. La forma de esta parcela es alargada con una longitud aproximada de unos 390 m y un ancho medio de 28,42 m.

Linda con el deslinde marítimo terrestre en toda la longitud del límite Suroeste del Sector, y tiene garantizado su posible soleamiento, al no tener edificación circundante que produjera sombra sobre la misma.

El apartado f) de dicho artículo insta a evitar zonas de topografía natural que encarezcan la urbanización o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado, siendo, en todo caso, no computables las superficies de pendiente media superior al 25% y exigiéndose a partir de pendientes del 15% la justificación técnica y económica de las obras precisas para su adecuación.

En este caso, la topografía del terreno natural de la parcela presenta en la dirección longitudinal de entre un 8% y un 1%, por lo que no es necesaria la justificación exigida.

5.12. RESERVA DEL NÚMERO DE APARCAMIENTOS

5.12.1. Reserva de aparcamientos según el Reglamento Estatal de Planeamiento de 1978

Según el RP, la reserva de aparcamientos mínima total para todo el Sector es de al menos 1 por cada 100 m² de edificación.

La ordenación establece una superficie edificable máxima de 31.200 m²c, lo que resulta

$$31.200 \text{ m}^2\text{c} / 100 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{312} \text{ plazas mínimas totales en el Sector}$$

5.12.2. Reserva de aparcamientos según la LSC

Según el artículo 138.f) de la LSC, se establece una previsión de al menos 1 aparcamiento por cada vivienda, fuera de la red viaria, es decir en el interior de las parcelas. Dado que el PGO establece la correspondencia de 1 vivienda por cada 3 plazas alojativas, y conteniendo la ordenación 8 viviendas y 542 plazas alojativas, el número de aparcamientos necesarios en el interior de las parcelas es el siguiente:

$1 \text{ plaza aparc.} \times 8 \text{ viv} + 1 \text{ plaza aparc.} \times 542 \text{ plazas alojativas} / 3 = 189$ plazas mínimas en el interior de las parcelas

5.12.3. Reserva de aparcamientos según el PGO y el Decreto de Estándares Turísticos

En aplicación del apartado 1 de la Disposición Final Primera del Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y del apartado 2 del artículo 4.1.5. de las NUOP del PGO, la dotación mínima de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, en función del uso, se especifican a continuación.

<u>Turístico:</u> 1 plaza / 3 plazas alojativas	
542 plazas alojativas / 3 plazas alojativas x 1 plaza =	181 plazas
<u>Equipamientos:</u> 1,5 plazas / 100 m ² c	
456 m ² x 1,5 plazas / 100 m ² =	7 plazas
<u>Residencial:</u> 1 plaza / vivienda	
8 viv. x 1 plaza =	8 plazas
<hr/>	
Plazas mínimas interiores en las parcelas:	196 plazas

En aplicación del artículo 1.3.1.6 de las NUOP del PGO, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria, deberá cumplir el estándar global de 1 plaza de aparcamiento por cada 75 m²c como mínimo, es decir:

$31.200 \text{ m}^2\text{c} / 75 \text{ m}^2\text{c} \times 1 \text{ plaza} = 416$ plazas totales del Sector

En aplicación del artículo 1.2.5.3 de las NUOP del PGO, al menos un 25% del número de aparcamientos resultantes del apartado anterior se ubicarán en los viarios u otros espacios de dominio y uso público, es decir:

$416 \text{ plazas totales del Sector} \times 0,25 = 104$ plazas mínimas en el exterior de las parcelas

5.12.4. Reserva de aparcamientos en la Ordenación Pormenorizada

La ordenación dota al Sector con plazas de aparcamientos en el interior de las parcelas y en el exterior de las mismas en los viales y en playa de aparcamientos.

En el interior de las parcelas la dotación de aparcamiento que establece la ordenación es igual que la del PGO en su artículo 4.1.5, salvo en los siguientes casos:

- En la parcela destinada a uso de Complejo turístico se dota de 37 plazas extra de más para compensar el cumplimiento de plazas totales mínimas en el Sector.
- En las parcelas destinadas al uso residencial, la ordenación establece una previsión de aparcamiento superior a la del PGO, con el objeto de poder liberar al máximo los aparcamientos públicos previstos en las calzadas, de 3 plazas por vivienda.

La ordenación dota el Sector con los números de plazas de aparcamientos que se relacionan a continuación:

a) Nº de plazas en el exterior de las parcelas:	
En playa de aparcamiento:	112 plazas
Junto a calzadas:	55 plazas
<hr/>	
Plazas exteriores fuera de las parcelas:	167 plazas
b) Nº mínimo de plazas en el interior de las parcelas:	
<u>Complejo turístico</u> : 1 plaza / 3 plazas alojativas turísticas	
542 plazas alojativas / 3 plazas alojativas x 1 plaza =	181 plazas
Plazas extra =	<u>37 plazas</u>
Total =	218 plazas
<u>Equipamientos</u> : 1,5 plazas / 100 m ² c	
456 m ² x 1,5 plazas / 100 m ² =	7 plazas
<u>Residencial</u> : 3 plazas/vivienda	
8 viv x 3 plazas =	24 plazas
<hr/>	
Plazas mínimas en el interior de las parcelas:	249 plazas

Por tanto, el número total de aparcamientos previstos por la ordenación para el Sector es

la suma de los aparcamientos exteriores e interiores previstos por la ordenación, es decir:

Plazas totales en el Sector = **416 plazas**

5.12.5. Cumplimiento de la reserva de aparcamientos

Se resume el cumplimiento de la dotación de aparcamiento en el interior y exterior de las parcelas, así como en el total del Sector, en la siguiente tabla comparativa:

CUMPLIMIENTO DE LA DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS				
UBICACIÓN	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	LSC	ESTANDAR TURÍSTICO Y PGO	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
PLAZAS MÍNIMAS EXTERIORES	-	-	104	167
PLAZAS MÍNIMAS INTERIORES	-	189	196	249
PLAZAS TOTALES MÍNIMAS	312	-	416	416

5.13. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE CONDICIONES NORMATIVAS QUE DESARROLLAN EL PLAN GENERAL

En este apartado se trata de relacionar y justificar las condiciones de edificación y de usos pormenorizados establecidas en las Normas Urbanísticas, complementarias a las que se establecen en las NUOP del PGO. Para ello, se expone primeramente el marco legal que lo permite y a continuación se relacionan y justifican cada una de ellas, en los tres subapartados siguientes.

5.13.1. Marco legal. Disposiciones de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General

a. Sobre las condiciones de la edificación

En el artículo 4.1.4 de las NUOP del PGO, denominado "Aplicación de las condiciones de la edificación", se dedica en su apartado 4 a la regulación aplicable en los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, estableciendo lo siguiente:

4. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación los parámetros y condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de ordenación pormenorizada, siendo de aplicación, en cualquier caso, lo

establecido en el artículo 1.2.1.5.

En dicho apartado 5 del artículo 1.2.1., denominado "Condiciones generales del planeamiento parcial de desarrollo", que para el presente caso es de aplicación al tratarse de una ordenación pormenorizada en los mismos términos y condiciones que un plan parcial, concreta:

5. Los conceptos y definiciones incluidos en los Títulos Cuarto y Quinto de estas Normas no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo, salvo determinación expresa establecida en la ficha correspondiente o por variaciones en la legislación o en el planeamiento insular o territorial que sean de obligado cumplimiento.

En el apartado 7 del mismo artículo 4.1.4. se insiste en el carácter subsidiario de la aplicación de las Normas del PGO en los supuestos de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo o que cuentan con ordenación remitida.

En consecuencia, la ordenación puede introducir en su normativa, parámetros y condiciones de la edificación, diferentes a los de las Normas del PGO, para ser aplicados en las parcelas, siempre que no alteren los conceptos y definiciones incluidos en los títulos mencionados de sus Normas. La denominación de los títulos y capítulos de las Normas contienen estas acepciones (*definiciones, conceptos, parámetros, y condiciones*), aunque es en el contenido de cada artículo en donde se puede discernir en cuál de ellas queda englobado, en función del propio significado de cada una.

b. Sobre los usos pormenorizados

En el artículo 5.1.2 de las Normas, que regula la "Aplicación de la regulación de los usos", se incluye en sus apartados 2 y 3 lo relativo al supuesto de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, estableciendo lo siguiente:

2. En los ámbitos de Ordenación Remitida serán de aplicación las determinaciones reguladoras de los usos que contenga el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo que en las fichas de ámbitos urbanísticos se introduzcan otras determinaciones, en cuyo caso prevalecerán sobre las que contenga el planeamiento remitido. En cualquier caso, será de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas.

3. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el instrumento que desarrolle su ordenación pormenorizada podrá proponer nuevos usos específicos y pormenorizados, respecto a los regulados en estas Normas, siempre que lo justifique suficientemente y no se contradiga o desvirtúe con ello la clasificación

sistemática que se desarrolla en el presente Título, que será de aplicación subsidiaria a la normativa que incorpore el planeamiento de desarrollo.

En consecuencia, y en base al apartado 2, la ordenación debe contener una regulación propia de los usos, que será la que se aplique en su ámbito, y subsidiariamente a ésta, lo contenido en las NUOP del PGO.

Así mismo, y en base al apartado 3, la ordenación podrá proponer en su normativa nuevos usos específicos y pormenorizados, respecto a los regulados en las Normas del PGO, justificándolo y no contradiciendo o desvirtuando la clasificación sistemática establecida en el PGO.

5.13.2. Relación de las condiciones normativas de la Ordenación Pormenorizada complementarias a las del Plan General

A continuación, se relacionan las condiciones de edificación y de usos pormenorizados establecidas en las Normas Urbanísticas, distintas o complementarias a las que se establecen en las NUOP del PGO, indicando el artículo de la Normativa Urbanística, en los que se regulan.

Adaptación topográfica:

- Adaptación topográfica de las parcelas, en el apartado 3d) del artículo 4.4.
- Condiciones particulares de la implantación del edificio en la parcela nº 1 de uso complejo turístico, en el apartado 7 del artículo 4.5.
- Condiciones particulares de la implantación del edificio en la parcela nº 2 de equipamiento, en el apartado 6 del artículo 4.6.

Condiciones particulares de la implantación de los edificios de las parcelas nº 3 a 11 de uso residencial unifamiliar, en el apartado 5 del artículo 4.7.

Condiciones particulares de las tipologías:

- Condiciones particulares de la tipología Edificación Abierta, aplicable en la parcela nº 1 de uso complejo turístico, en el apartado 5 del artículo 4.5.
- Condiciones particulares de la tipología Edificación Abierta, aplicable en la parcela nº 2 destinada a equipamiento, en el apartado 4 del artículo 4.6.
- Condiciones particulares de la tipología Ciudad Jardín Aislada, aplicable en las parcelas nº 4 a 11 de uso residencial unifamiliar, en el apartado 3 del

artículo 4.7.

- Condiciones particulares de la tipología Equipamientos e Infraestructuras públicas, aplicable en las parcelas nº 13 y 14 de uso de infraestructuras de saneamiento, en el apartado 3 del artículo 4.7.

Condiciones particulares de los usos

- Condiciones particulares del uso turístico en la categoría de complejo turístico, en el apartado 1 del artículo 4.5.
- Condiciones particulares del uso de equipamiento de uso recreativo, en los apartados 1 y 2 del artículo 4.6.
- Condiciones particulares del uso residencial en la categoría unifamiliar, en el apartado 1 del artículo 4.7.
- Condiciones particulares del uso de infraestructuras en la categoría de saneamiento, en el apartado 1 del artículo 4.8.

5.13.3. Justificaciones

Se desarrollan en este apartado las justificaciones correspondientes de una serie de cuestiones esenciales de las Normas Urbanísticas de la ordenación.

a. Adaptación topográfica

En el artículo 4.4 de las NU se establece una adaptación topográfica de las parcelas basada en las disposiciones del artículo 4.2.19 de las NUOP del PGO, introduciendo una mayor pormenorización en cuanto a la determinación de las cotas de suelo en el interior y en las alineaciones exteriores con respecto de las parcelas, que se detalla en el Plano OU-2 "Condiciones de las parcelas y de la edificación".

Así mismo, en la parcela nº1 de uso Complejo turístico, dada su dimensión superficial, pendiente muy irregular y complejidad distributiva del abancalamiento necesario, se ha precisado gráficamente en dicho Plano las condiciones de altitud de la obra de urbanización interna, mediante un sistema de puntos que marcan su cota de suelo máxima y unas líneas de referencia unidas entre dichos puntos, formando planos triangulares, que en su conjunto conforman un poliedro virtual sobre la superficie total de la parcela, con el objeto de poder verificar, en cumplimiento del apartado 3d) de dicho artículo 4.4, que las coronaciones de todos los muros de abancalamiento no sobrepasen

dichos planos triangulares del poliedro.

Para el cumplimiento de estas condiciones, el proyecto de edificación de la parcela nº 1 deberá justificar gráficamente su cumplimiento, aportando las secciones indicadas en dicho plano.

b. Condiciones particulares de las tipologías

En base a lo permitido en el apartado 4 y 7 del artículo 4.1.4 de las NUOP del PGO, la ordenación incorpora una regulación propia de las tipologías edificatorias admisibles en cada parcela, con el fin de adaptar la edificación a los condicionantes propios de la actividad que vaya a albergar y a las determinaciones de normativas sectoriales o de rango superior.

La parcela nº 1, adscrita a la tipología de Edificación Abierta, destinada a uso complejo turístico, por propia esencia y por sus características de localización estratégica e importante superficie, ha sido concebida para albergar edificaciones de carácter singular. Esta decisión se traduce, entre otras, en la designación de parámetros tipológicos específicos, como son los retranqueos, su propia edificabilidad máxima, la ocupación máxima de la edificación en la parcela, etc. y en la determinación de condiciones particulares de implantación de la edificación en la parcela, recogidas en el Plano OU-2 "Condiciones de la Parcela y de la Edificación".

Las parcelas nº 2, 3.1 y 3.2, adscritas a la tipología de Edificación Abierta, destinadas a uso de equipamiento privado de uso recreativo, que han sido dotadas con edificabilidades muy reducidas y de 1 planta, máximo, para albergar las instalaciones definidas por la LC y permitidas en su artículo 25, estando prohibida la edificación.

En las parcelas nº 4 a 11, adscritas a la tipología de Edificación en Ciudad Jardín Aislada Grado 1, de uso residencial unifamiliar, se ha dispuesto una superficie edificable mínima, en cumplimiento de las disposiciones del PTOTT y unas edificabilidades máximas más elevadas de lo común, pero con coeficientes de edificabilidad muy inferiores al máximo de 0,75 m²c/m²s, establecido por las Normas Urbanísticas del PGO.

En las parcelas nº 13 y 14, adscritas a la tipología de Equipamientos e Infraestructuras públicas, se han dispuesto retranqueos de la edificación a los linderos, de los cuales en las NUOP del PGO esta tipología está liberada, con el objeto de posibilitar el ajardinamiento perimetral.

c. Condiciones particulares de los usos

En base a lo permitido en el artículo 5.1.2 de las NUOP del PGO, la ordenación incorpora una regulación propia de las compatibilidades de los usos pormenorizados y una mayor especificación de los mismos, con el fin de atender en ambos casos las singularidades del desarrollo de las actividades complementarias a la del uso principal, que se producen en las parcelas, siendo por ello necesaria una mayor concreción en la definición de los usos pormenorizados de tercer nivel o específicos y una regulación acorde a las condiciones de la edificación, en la que se implantarán tales usos. En algunos casos la necesidad de esta mayor concreción de los usos proviene de la aplicación de normas de rango superior, como es el caso del PTOTT.

Ninguna de tales determinaciones de desarrollo normativo contradice o desvirtúa la clasificación sistemática de los usos contenida en el PGO vigente, tratándose únicamente de una mayor especificación y regulación de los usos y actividades más concretas, entre los compatibles con el uso principal.

6. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL MODELO TERRITORIAL Y NORMATIVO

6.1. ADECUACIÓN AL MODELO URBANÍSTICO DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El PGO de Guía de Isora, tal y como ya hemos expuesto, prevé una serie de suelos destinados a albergar desarrollos turísticos, siendo el de Cueva del Polvo uno de ellos.

En la Memoria de ordenación establece los objetivos para las áreas urbanas y urbanizables, y dentro de ellas, de manera específica, las que el PTOTT determina para las turísticas:

Identificación del espacio turístico conforme al modelo del Plan Insular, fomento de la renovación y sustitución, las posibilidades singulares de diferenciación y de compatibilidad de usos, el primar la calidad y la orientación hacia los sectores más rentables, etc...

La ordenación que se propone supone un salto cualitativo importante en la oferta turística del municipio, en sintonía con lo que el PGO establece. Se trata, tal y como se ha expuesto, de implantar un Complejo Turístico, compuesto por un establecimiento hotelero de 5 estrellas con oferta complementaria destinada a la salud, un equipamiento recreativo, destinado a club marítimo, en parcela independiente y una pequeña proporción de uso residencial unifamiliar compatible, adaptado a los estándares de calidad que el PTOTT contempla para ello. Se ha cuidado especialmente en la ordenación propuesta el dotar de la mayor calidad posible a la urbanización y a la edificación.

6.2. CUMPLIMIENTO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO JERÁRQUICAMENTE SUPERIORES

El apartado 1.3.1.1. "Instrumentos de ordenación urbanística" de las Disposiciones Normativas del PTOTT establece lo siguiente:

6.2.1. Adaptación a las determinaciones de las DOG y DOT

La DOG y DOT, que constituyen la cúspide del sistema de planeamiento canario, establecen los principios que han de ser desarrolladas por el resto del planeamiento. Reconoce la directriz 120 a la actividad turística, el ser la base de la economía canaria y la impulsora de la diversificación económica de las islas. En las siguientes, directriz 121 a 125, se determina de manera general los principios generales a los que se ha de atener la ordenación de esta actividad, la renovación, la calidad, la importancia del equipamiento complementario turístico, fijación de límites razonables, etc.

Las DOT tienen como objeto inducir el cambio de los modos de producción y gestión de la oferta turística hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible. Perfila y desarrolla muchos de los principios que para el turismo expone las DOG

Todos estos principios fueron desarrollados por el vigente PGO, que está adaptado a las DOG y DOT, sin que la presente modificación contravenga ninguno de ellos.

6.2.2. Adaptación a las determinaciones del PIOT y al resto del planeamiento territorial de aplicación

6.2.2.1. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)

Respecto al cumplimiento del PIOT ya se ha adelantado que el actual PGO llevó a cabo la readscripción del ARH sobre el que está el Sector, por lo que ahora se está actuando sobre una ARH de Expansión Urbana y en el epígrafe 5 de esta Memoria se justifican los cumplimientos con respecto a las nuevas determinaciones del PIOT provenientes de la su Revisión Parcial de marzo de 2011.

6.2.2.2. Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT)

Conforme al apartado 1.3.1.1. del PTOTT- Instrumentos de ordenación urbanística- de las Disposiciones Normativas del PTOTT establece en el marco de las DOG y DOT y de conformidad a lo dispuesto para los mismos en la LSC, la ordenación urbanística de las

Zonas Turísticas, conforme al modelo insular establecido por el PTOTT, se realizará en los correspondientes planes generales de ordenación y, en su caso, en los planes parciales y especiales de ordenación.

En desarrollo de lo expuesto, el PGO, del cual a su vez forma parte esta ordenación al ser instrumento de desarrollo para el Sector de Cueva del Polvo, en el apartado 1.2. "Justificación de la adaptación del planeamiento municipal" de la Memoria de Ordenación Estructural establece las consideraciones relativas al desarrollo turístico, que se desarrollan en el apartado 5.4 de su Memoria de Ordenación Estructural, compuesto de una parte de información y otra de ordenación y en el que se procede a analizar el trabajo realizado. En la parte de ordenación se analiza el cumplimiento de las determinaciones del PTOTT para cada uno de los ámbitos de las dos zonas turísticas de Adeje - Isora y de Puerto Santiago, pertenecientes al municipio de Guía de Isora, en concreto "Cueva del Polvo", incluido en la segunda:

- CUEVA DEL POLVO (10)

"El PTOTT la incluye en el área en desarrollo de ensanche, con destino turístico.

El Plan General mantiene la clasificación como sector de suelo urbanizable no ordenado con uso turístico, estableciendo en la ficha del sector que la ordenación pormenorizada deberá cumplir con lo dispuesto en el PTOTT, señalando expresamente que:

- La capacidad máxima de cada uno de los establecimientos turísticos será de 500 plazas.*
- Los complejos turísticos, como uso específico del turístico habrán de cumplir las determinaciones del PTOTT.*
- La oferta turística complementaria preferente será la de salud, descanso y deportes según definiciones del PTOTT.*
- Como usos secundarios y compatibles, a desarrollar en parcelas específicas, se consideran los siguientes:*
 - Usos recreativos en espacios edificadas en todas sus categorías y esparcimiento en complejo recreativo.*
 - Comercial en las categorías de Pequeño Comercio.*
 - Hostelería en las categorías de Kisokos y Terrazas.*
 - El conjunto de los usos terciarios reseñados no podrá superar el 3% de la superficie edificable máxima."*

En la Modificación Puntual del PGO se añade como uso secundario y compatible a desarrollar en parcelas específicas el uso residencial unifamiliar, considerándose compatible en un máximo del 4,24% de la capacidad total del Sector, mediante la

tipología de Ciudad Jardín Aislada con una parcela mínima de 500 m²s y una superficie construida mínima por vivienda de 150 m²c. Se ha considerado que cada una de las viviendas se corresponde con 3 plazas alojativas, a los efectos de su cuantificación en el número máximo de plazas.

El cumplimiento de estas determinaciones, por parte de la ordenación, se recogen en el epígrafe 5 "Cumplimiento de las determinaciones del PGO y de su Modificación Puntual" de esta Memoria de Ordenación.

Las determinaciones principales del PTOTT, complementarias a las descritas en el apartado anterior, y que inciden en la ordenación son:

Relativas al Capítulo 3 "Disposiciones normativas de ámbito insular. Ordenación específica del uso turístico":

- Apartado 3 del artículo 3.1.2 "Condiciones generales de aplicación a los establecimientos turísticos alojativos", cuyo contenido se recoge en el artículo 3.5 de las Normas Urbanísticas de este documento.
- Definiciones y clasificaciones de los establecimientos turísticos reguladas en el Capítulo 3 "Disposiciones normativas de ámbito insular. Ordenación específica del uso turístico", cuyos contenidos se recogen en el artículo 4.3 y en el apartado 1 del artículo 4.5, los apartados 1 y 2 del artículo 4.6 y el apartado 1 del artículo 4.7 de las Normas Urbanísticas.

Relativas al Capítulo 4 "Disposiciones para la ordenación del espacio turístico":

- El artículo 4.1.3.1 "Criterios de ordenación de las redes viarias urbanas", cuyo contenido se recoge en el epígrafe 3.2.11 de la Memoria de Ordenación.
- El artículo 4.1.3.2 "Criterios de los espacios libres y elementos dotacionales", cuyo contenido se recoge en el epígrafe 3.2.8 de la Memoria de Ordenación.
- El artículo 4.1.3.3 "Criterios de intervención en el espacio privado", cuyo contenido se recoge en el punto 14 del epígrafe 3.2.2 de la Memoria de Ordenación.

6.2.2.3. Adaptación a las determinaciones del Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto de Santiago (PMM)

Esta Modificación Puntual ha tenido en cuenta las determinaciones y recomendaciones, que el PMM aplica sobre el ámbito del Sector "Cueva del Polvo", que se sintetizan en los siguientes criterios:

- Se ha implantado un mirador dentro de la parcela nº 12 de parque urbano frente al antiguo Horno de la cal, en la desembocadura del Paseo Perenquén, en la zona denominada "Punta del Molino", a modo de área estancial y de descanso, así como de transición entre el paseo "El Perenquén" y el paseo que recorre el parque y que continúa por el litoral como camina, pasando por Punta Blanca y hasta La Jaquita, siguiendo las indicaciones de la ficha MI-03 del PMM.
- La ordenación del parque ha sido coordinada con el proyecto del Paseo La Jaquita - Varadero, Camino Punta Blanca, que actúa sobre el camino que recorre actualmente el litoral de esta parte del municipio desde El Varadero hasta La Jaquita, siguiendo las indicaciones de la ficha ZC-06 del PMM.
- El paseo se ha concebido a lo largo del parque urbano como su eje vertebrador, con el pavimento adecuado a tal fin y añadiendo zonas ajardinadas que lo acompañan, así como áreas estanciales en la cota de la servidumbre de costa, que funcionan como plataformas de acceso, zona de descanso y mirador.
- En el Paseo Perenquén se ha tenido en cuenta la necesidad de convivencia entre el tránsito peatonal y el acceso rodado a los garajes colindantes y en el área ajardinada situada entre la Calle La Pardela y la costa se garantiza el acceso a la parcela desde el paseo integrado en la ordenación del parque urbano, siguiendo las indicaciones de la ficha EV-13 del PMM.

Todo ello se describe en los apartados siguientes y se refleja en el Plano OU-3.1 "Urbanización. Planta General" y con más detalle, en el Anteproyecto que acompaña al presente documento de Modificación Puntual:

- En el epígrafe 3.4.2 de la Memoria de Ordenación se detallan los criterios que rigen la ordenación de la parcela nº 12 de parque urbano.
- En el epígrafe 3.8.1 de la Memoria de Ordenación se detallan los criterios que rigen la reurbanización del Área ajardinada del Paseo Perenquén.

6.3. ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

6.3.1. Costas

En este apartado se justifica el cumplimiento del contenido de esta ordenación con relación a las determinaciones de la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas y Ley 2/2013,

de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (LC) y del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. (RGLC).

Limitaciones y servidumbres

En todos los planos se señalan las tres líneas correspondientes al deslinde del dominio público marítimo terrestre y a los límites de las servidumbres de tránsito y de protección. En este tramo de costa la línea de ribera del mar coincide con la del público marítimo terrestre y la línea de la zona de influencia queda fuera del marco de los planos, tal y como se indica en la leyenda de los mismos.

La protección del dominio público marítimo-terrestre comprende la defensa de su integridad y de los fines de uso general a que está destinado; la preservación de sus características y elementos naturales y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras e instalaciones, en los términos de la LC. En su virtud, en el apartado 3 del artículo 4.1 de las NU, se establece expresamente que los terrenos colindantes con el dominio público marítimo-terrestre están sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan en el RGLC, prevaleciendo sobre la interposición de cualquier acción.

Usos permitidos en la servidumbre de protección (Art. 25 de la LC)

En los artículos 4.5.2, 4.6.3 y 4.7.2 de las Normas Urbanísticas las parcelas correspondientes quedan condicionadas a las determinaciones del RGLC.

En los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre de protección (100 m) se ha dispuesto una serie de usos, que no se encuentran entre los prohibidos por los artículos 45 y 46 del RGLC, que son los siguientes:

En una primera franja inmediata a la línea del deslinde marítimo terrestre, a todo lo largo de ese límite del Sector se localiza un espacio libre público de Parque Urbano.

Detrás de esta primera franja se sitúa el resto de los usos, de los cuales son públicos, los viarios (Vías 4 y 5) y privados, los siguientes:

- En la parcela nº 1 de uso Complejo turístico: Espacios libres privados de parcela, que sólo albergarán usos o actividades permitidas por el RGLC, entre ellos, jardines, piscinas, solariums, restaurante de piscina, canchas de deporte al aire libre, etc.
- En las parcelas nº 6, 7 y 8 de uso Residencial unifamiliar: Espacios libres privados de

parcela, que sólo albergarán usos o actividades permitidas por el RGLC, entre ellos, jardines, piscinas, solariums, canchas de deporte al aire libre, etc.

- En las parcelas nº 2 y 3.1 y 3.2: Equipamientos privados de uso recreativo: Clubs marítimos, aprovechando las características del lugar y de su situación cercana al mar, con instalaciones deportivas descubiertas o aquellas instalaciones convenientes para el dominio público marítimo-terrestre, permitidas por el artículo 25 de la LC, al estar localizadas en la zona de servidumbre de protección.

Precisamente, la ordenación del Sector ha dispuesto un parque urbano público a lo largo del límite del Sector entre el deslinde marítimo terrestre y las parcelas privadas para reforzar el uso público de la costa y que las parcelas privadas presten servicios complementarios adecuados.

Paseo marítimo

Por el frente marítimo del Sector cruza actualmente el Camino de Punta Blanca, que tiene su comienzo en las calles La Pardela y Perenquén del núcleo urbano contiguo de El Varadero, que conecta hacia el sur, hasta el suelo urbano de La Jaquita, que constituye una servidumbre de paso, que recorrerá la costa desde Alcalá hasta El Varadero.

La ordenación delimita en todo el frente marítimo del Sector un parque urbano, cuya ordenación integra un paseo marítimo, que sustituye en el ámbito del Sector al Camino Punta Blanca existente. Dicho Paseo marítimo se constituye como elemento vertebrador de su configuración, recorriéndolo en toda su longitud paralelamente al Deslinde marítimo, fuera del dominio público en la zona de servidumbre y desde él se podrá, por lo tanto, iniciar un paseo a lo largo de la costa del municipio.

A través de él, la Vías 4 y 5 se enlazan peatonalmente, propiciando en el Sector un recorrido anular alrededor de la manzana principal, que permite el acceso peatonal desde la playa de aparcamientos, situada en la parte alta del Sector, hasta el parque y, por tanto, hasta la costa, para su disfrute por parte de la población.

Por todo ello, el Paseo marítimo dentro de los límites del Sector ha sido concebido para ser usado por peatones y bicicletas, pudiendo ser transitado en toda su longitud también por vehículo público de limpieza, de seguridad, etc.

Instalaciones de aguas residuales (Art. 96 RGLC)

Actualmente en el extremo Sur del Sector se halla la Estación de Bombeo y Tratamiento de Aguas Residuales (EBAR) de Punta de Blanca, a la que llegan el colector de saneamiento en gravedad de Varadero y Tamaimo, el colector de la Cooperativa de Punta Blanca y del que parten el conducto de impulsión hacia la EBAR de Alcalá, que aún no ha entrado en funcionamiento, el del emisario submarino "Punta Blanca" y el del aliviadero de la EBAR.

La actual situación de la EBAR no cumple con las determinaciones del artículo 44 de la Ley de Costas, en cuanto a que no se encuentra fuera de la ribera del mar ni de los primeros 20 m de la servidumbre de protección. Por ello, atendiendo a las determinaciones del Convenio, y en cumplimiento de esta Ley, ésta se situará en la parcela nº 13 delimitada a tal fin en la ordenación fuera de dicha franja, para que la EBAR pueda ser trasladada por la Administración pública, que por razón de su competencia corresponda.

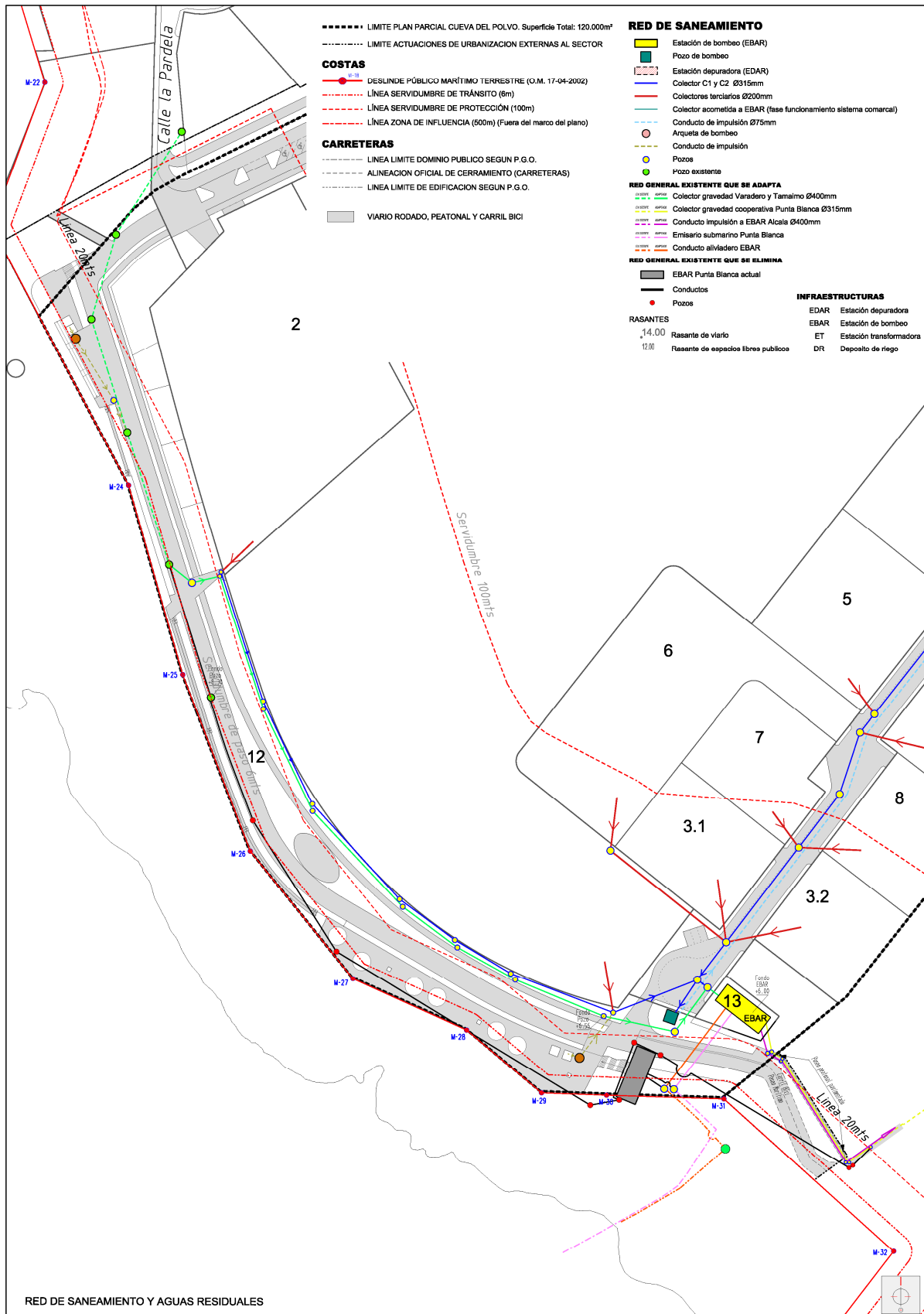
Los conductos existentes, anteriormente mencionados, adaptarán su trazado final para su correcta conexión a la nueva EBAR.

No obstante, la ordenación del Sector mantiene parte del conducto del colector comarcal denominado "Colector Varadero-Tamaimo", tal y como se detalla en el plano OU-3.3.6 "Urbanización. Red de saneamiento de aguas residuales", que, al tratarse de una infraestructura supramunicipal existente y no formar parte propiamente de las infraestructuras del Sector se ha mantenido en su situación actual, habiendo adaptado el nuevo Paseo marítimo a las condiciones de dicho colector, discurriendo por encima de él y cuyas rasantes son resultado de los condicionantes altimétricas y planimétricas de este conducto.

En el plano siguiente se puede observar, cómo por el norte, el trazado de dicho colector, grafiado en color verde "Colector de gravedad Varadero y Tamaimo", discurre por el Paseo marítimo hasta que se redirige hacia el nuevo colector color azul "Colector C1 y C2", situado ya fuera de la franja de los primeros 20 m. A partir de ese punto la línea negra grafiada representa, tal y como dice la leyenda del plano, la "red general existente que se elimina".

Por el lado sur, dos colectores de colores violeta y amarillo, que acometen a la EBAR, "Conducto de impulsión a EBAR Alcalá" y "Colector gravedad Cooperativa Punta Blanca", respectivamente, invaden en una parte de su trazado la franja de los primeros 20 m, pero discurren por vial peatonal pavimentado

Todo ello cumple, al estar al amparo de lo que establece el apartado 2 del artículo 96 del RGLC.



Red viaria

La ordenación plantea una estructura viaria, cuyos ejes rodados no invaden la zona de servidumbre de protección, salvo la Vía 4, que da acceso a la parcela nº 2, de equipamiento privado de uso recreativo-club marítimo y que conecta con la Calle La Pardela existente del núcleo urbano contiguo; y la Vía 5, de tráfico restringido, que da acceso rodado a las parcelas de uso residencial unifamiliar y a las nº 3.1 y 3.2 de equipamiento de uso recreativo-clubs marítimos y peatonal al Parque urbano, por la cual pueden transitar también vehículos de servicios públicos, terminando en fondo de saco, y en el que se ha dispuesto un espacio para el estacionamiento de éstos.

Desmontes y terraplenes

En la zona de servidumbre los desmontes y terraplenes previstos en la ordenación son de altura inferior a 3 metros.

Cerramientos

El apartado 4 del artículo 4.4 de las Normas Urbanísticas determina: "*En relación a las condiciones del cerramiento de las parcelas, la normativa vigente de aplicación, a tales efectos, se concreta en el artículo 4.4.12 de la Ordenanza municipal de edificación y urbanización, en el artículo 47.4 del RGLC y en el apartado 1-R del artículo 4.4.4 del Capítulo 4 de las Disposiciones Normativas del PTOTT.*"

Servidumbre de tránsito

La servidumbre de tránsito recae sobre una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. A lo largo de todo el litoral del Sector la ordenación ha delimitado el Parque urbano, que contiene el Paseo Marítimo Alcalá - El Varadero de carácter peatonal, por el cual podrán, a su vez, como ya se ha dicho anteriormente, transitar sólo vehículos de servicios públicos, como los de vigilancia, salvamento, limpieza, etc. Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre de tránsito han quedado incluidos en el paseo marítimo del parque urbano.

Servidumbre de acceso al mar

Actualmente no existe acceso rodado a esta costa. Sólo es posible llegar a través de vía asfaltada hasta la calle La Pardela del núcleo urbano adyacente de El Varadero, a partir de la cual comienza el Camino de Punta Blanca, que recorre la costa hacia el Sur del Sector y por la cual se transita libremente.

La costa enfrente del Sector está conformada por una rasa rocosa de prácticamente nulo uso público al ser muy dificultoso el tránsito peatonal sobre ella hasta el mar, encontrándose más hacia el sur la Playa Chica, con unas condiciones naturales poco propicias para el baño.

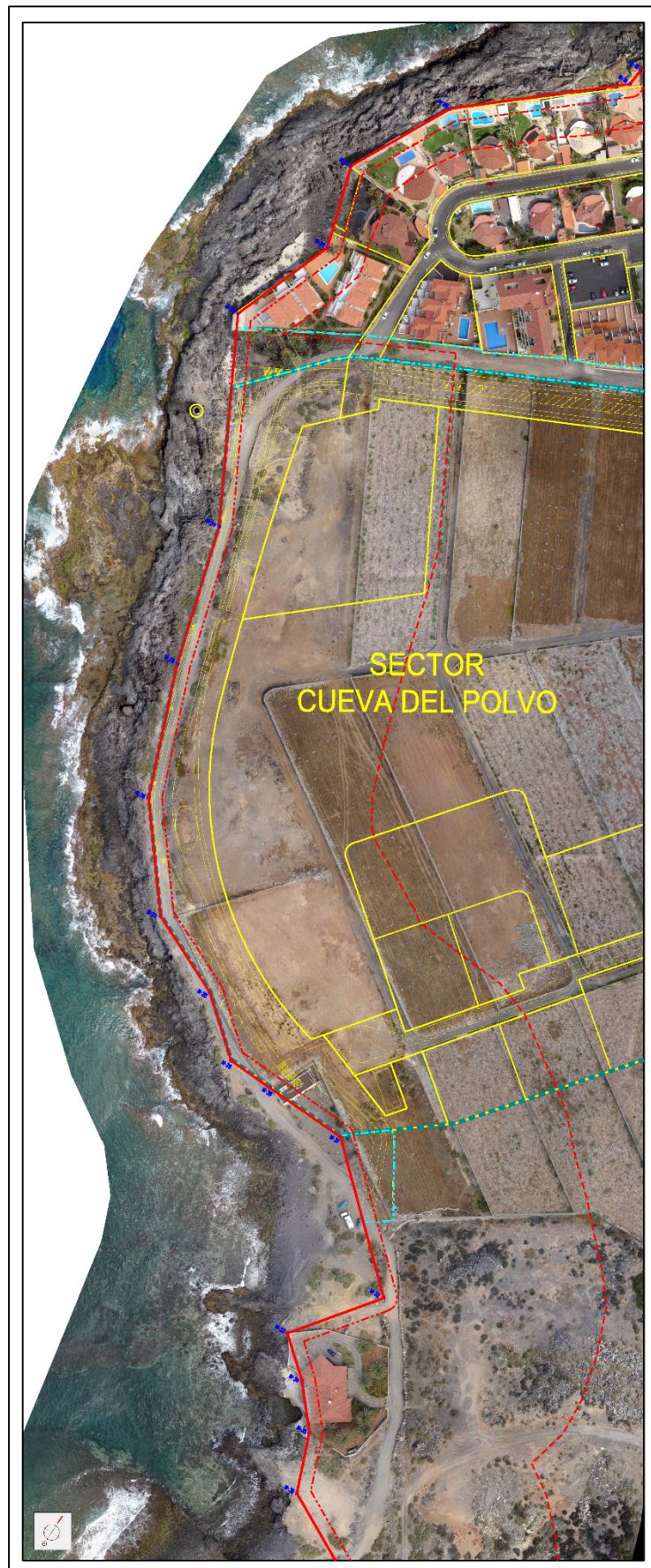
Para establecer la servidumbre de acceso al mar, que asegure el uso público del dominio público marítimo-terrestre, la ordenación incorpora los siguientes accesos, que se detallan en el plano OU-5 "Servidumbre de accesos al mar".

Como ya se ha dicho, se ha previsto un paseo marítimo peatonal a lo largo de todo el borde marítimo del Sector, incluido en la ordenación del parque urbano, que permite el tránsito peatonal, de bicicletas, carritos de niños y de vehículos de servicio público de vigilancia, salvamento, limpieza, etc.

Asimismo, y tanto con ese mismo objetivo, como para dar servicio al complejo turístico, la ordenación contiene una playa de aparcamientos de 112 plazas, situada en el lado Noreste del Sector, entre la parcela nº 1, de uso complejo turístico, y la Carretera TF-47.

Desde la playa de aparcamientos se podrá acceder peatonalmente a la costa tanto por la acera de las Vías 1 y 4 como por la propia Vía 5, que es peatonal y de tráfico rodado restringido para el acceso a las parcelas de uso residencial y de infraestructuras, así como para vehículos de servicios públicos. Asimismo, en el tramo más cercano a la costa de la Vía 4 la ordenación incorpora una línea de 34 plazas de aparcamientos a lo largo de la misma, que tienen un muy cercano acceso peatonal a la costa.

Otro acceso peatonal es el previsto en el apartado 1a) del artículo 4.6 de las Normas Urbanísticas, que es propio de la parcela nº 2 de equipamiento recreativo, destinada a club marítimo, de uso público, lo cual se ha descrito anteriormente en el apartado de "Usos permitidos en la servidumbre de protección" del presente epígrafe.



Zona de influencia

El RGLC determina que la ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, que se refleja en el plano OU-5 "Servidumbre de accesos al mar", respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

- a) *En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*
- b) *Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.*

Ambos criterios han sido tenidos en cuenta para concebir la base de la ordenación.

Sobre el primer apartado, ya se ha comentado anteriormente la disposición de una playa de aparcamientos, situada en el lado Noreste del Sector, entre la parcela nº 1, de uso complejo turístico, y la Carretera TF-47 y de una línea de aparcamientos en el tramo más cercano a la costa de la Vía 4. Ambos se encuentran fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

Sobre el segundo apartado, las Normas Urbanísticas en el apartado 7 del artículo 4.5 prohíben la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en la parcela nº 1. En el resto de las parcelas la formación de pantallas y acumulación de volúmenes no es posible e inviable, debido a sus características dimensionales y, además, a que la altura máxima permitida de la edificación es de 2 plantas en las de uso residencial unifamiliar.

Asimismo, en la tabla siguiente se puede comprobar cómo la densidad (coeficiente de edificabilidad) del Sector de 0,26 m²c/m²s, otorgada por el PGO, es igual a la media de la del conjunto de los sectores de suelo urbanizable del municipio.

DENSIDAD DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO						
Categoría	Uso Característico	Sector	Superficie total de suelo (m ² s)	Superficie edificable (m ² c)	DENSIDAD Coeficiente de edificabilidad (m ² c/m ² s)	
No Ordenado	Residencial	Casco de Guía	106.745	59.347	0,56	
		Chío	100.726	58.124	0,58	
		Tejina	72.919	43.751	0,60	
		Los Álamos	149.106	110.210	0,74	
	Total Residencial			429.496	271.432	0,63
	Turístico	Costa San Juan	267.130	69.453	0,26	
		Maguenes	854.397	82.932	0,10	
Total Turístico			1.121.527	152.385	0,14	
Total No Ordenado			1.551.023	423.817	0,27	
Ordenado	Residencial	Las Higuieritas	58.204	33.519	0,58	
		Las Veredas	40.896	18.900	0,46	
		Méjico - Nicaragua	29.845	16.598	0,56	
		Alcalá	39.358	29.646	0,75	
		Villa Canaria	75.520	32.827	0,43	
	Total Residencial			243.823	131.490	0,54
	Turístico	La Jaquita	183.725	63.552	0,35	
		Abama (Subámbito 1)	1.357.835	231.632	0,17	
		Abama (Subámbito 2)	224.462	23.770	0,11	
		Villa Erques	164.709	65.759	0,40	
	Total Turístico			2.050.731	415.913	0,20
Industrial	Industrial Guía	34.742	29.189	0,84		
Total Industrial			34.742	29.189	0,84	
Total Ordenado			2.329.296	576.592	0,25	
Total Suelo Urbanizable			3.880.319	1.000.409	0,26	

6.3.2. Turismo

En este apartado se justifica el cumplimiento del contenido de la ordenación con relación a las determinaciones del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los Estándares Turísticos y su modificación del artículo 7 "Estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento" en la Disposición Final Primera del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica dicho Decreto 10/2001.

Los estándares turísticos mínimos a aplicar serán los que figuran en las Normas Urbanísticas de esta ordenación, prevaleciendo lo que la normativa sectorial, vigente en el momento de la redacción de los proyectos, determine, si ésta fuera más estricta o determinara otros estándares no previstos.

El citado Decreto tiene por objeto la regulación de:

- a) Los estándares aplicables al Sector como urbanización turística.
- b) Los criterios y objetivos generales que debe atender la ordenación al objeto de asegurar el diseño, ejecución y mantenimiento de la urbanización turística, que se han recogido en los epígrafes 1 y 2 de esta Memoria de Ordenación.

En la ordenación los estándares previstos en el Decreto se aplican a la totalidad del suelo del Sector y a todos los usos en él previstos.

Estándar de densidad

El estándar de densidad de uso turístico determina la superficie mínima de parcela neta necesaria para la construcción de cada plaza de alojamiento turístico.

El estándar mínimo de densidad del suelo turístico no podrá ser inferior a 60 m² de superficie mínima de parcela neta por plaza alojativa y a éste se someterán las autorizaciones previas de los establecimientos de alojamiento turístico. En el presente caso, tal densidad alcanza cifras superiores, que se puede comprobar en apartado 4.1 de esta Memoria en el Cuadro de características y parámetros de las parcelas.

A los efectos de la determinación definitiva del estándar de densidad, el apartado 4 del artículo 4.5 de las Normas Urbanísticas establece que en la unidad alojativa hotelera prevista en la parcela nº 1 se computarán como mínimo dos plazas alojativas por dormitorio en cada una de ellas.

Estándares de equipamiento turístico del complejo turístico

Los estándares de equipamiento turístico determinan las reservas mínimas de equipamiento con las que han de contar los establecimientos turísticos de alojamiento.

Se han establecido las siguientes determinaciones en el apartado 8 del artículo 4.5 de las Normas Urbanísticas sobre los estándares mínimos de equipamiento en la parcela nº 1, de uso complejo turístico, que son más restrictivos que los de la normativa vigente:

- a) Andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, 2 autocares y 2 turismos, simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública.
- b) Aparcamiento privado de turismos en una proporción de 1 plaza cada 3 unidades de alojamiento, que deberán situarse en el interior de los edificios.

- c) Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, que actualmente es la siguiente:

De 20 a 40 plazas	1 plaza adaptada
De 41 a 200 plazas	1 más cada 40 o fracción
De 201 en adelante	1 más cada 100 o fracción

- d) Acondicionamiento del espacio necesario para la carga y descarga de mercancías con el objeto de minimizar la interferencia funcional y ambiental de tal actividad con los espacios de estancia y paseo.
- e) Local destinado al almacenamiento de residuos, que contendrá distintos habitáculos destinados sólo al depósito de contenedores de residuos preparados para la recogida y almacenamiento selectivo hasta el momento de la recogida diaria de los mismos por el servicio municipal, quien los transportará a vertedero autorizado. Estará ubicado en un solo nivel, lo más lejos posible de las dependencias en las que se encuentren alimentos o las destinadas a alojamiento y en un lugar fácilmente accesible, a ser posible, junto a la dársena de carga y descarga, sin estar volcado, en cualquier caso, directamente a la calle. Su capacidad se habrá de determinar y justificar en función de las plazas alojativas. Los habitáculos deberán estar refrigerados permanentemente, dotados de sumidero conectado a la red de saneamiento, toma de agua, revestimientos que garanticen permanentemente las condiciones higiénico-sanitarias para su limpieza y desinfección y de puerta con cierre a presión.
- f) Superficie mínima de 9 m² de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De ésta, 2 m² podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.

Estándares de infraestructura y servicios

Los estándares de infraestructura y servicios determinan los mínimos de infraestructura con que han de contar las nuevas urbanizaciones turísticas.

La ordenación incorpora para el Sector las siguientes infraestructuras y servicios:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal, debidamente

- adaptados a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- b) Red de saneamiento, que vierte en la red general. La red general vierte a la EDAR. En el futuro, Cuando el Complejo Hidráulico de Las Charquetas del Sistema Comarcal de Saneamiento del Oeste entre en funcionamiento, las aguas residuales del Sector verterán a la nueva EBAR de Punta Blanca, reubicada en una parcela separada más de 20 m de la línea del Deslinde Marítimo Terrestre.
 - c) Red separativa para la recogida de las aguas pluviales de todas las parcelas y de los viarios y espacios libres de la urbanización con evacuación directa al mar.
 - d) Redes independientes de agua potable y de riego, con sus depósitos respectivos de almacenamiento.
 - e) Se ha previsto el abastecimiento de agua potable desde dos sistemas diferentes de suministro:
 - 1.- Desde el Sistema Territorial Oeste (EDAM del Oeste situada en Fonsalía). a través de la conducción existente desde ella hacia El Varadero a lo largo de la Carretera TF-47, que linda con el Sector,
 - 2.- Desde la red general del municipio, para lo cual se utilizará la parte necesaria de la capacidad no utilizada del actual Depósito municipal de Varadero, debiendo hacerse cargo el Promotor de la equivalencia económica de dicho almacenamiento, que pacte con el Ayuntamiento. Así mismo, la urbanización del Sector deberá prever la ampliación de la capacidad de los conductos de la red de traída, tanto la de línea que suministra al Depósito de El Varadero desde los de Guía de Isora I y II, como la de éste hasta el Sector, dado que, en algunos tramos de los trazados los conductos actualmente existentes no pueden cubrir las necesidades de este aumento de suministro.
 - f) El abastecimiento del agua de riego provendrá también de dos sistemas:
 - 1.- Sistema Territorial Oeste de Infraestructura para el suministro de agua regenerada (Balsa de Las Charquetas - Depósito Santiago del Teide), a través de la conducción de aguas regeneradas, que ha de discurrir por la Carretera Insular TF-47 desde Adeje a Santiago del Teide, aún no ejecutada, previendo la ordenación que la red de riego pueda conectarse a ella en el futuro.
 - 2.- Sistema Territorial Suroeste de Infraestructura para el suministro de agua

de riego (Balsa Lomo del Balo), desde la conducción que discurre paralelamente a la costa, pero a niveles superiores, desde la Balsa de Lomo del Balo.

- g) Red subterránea de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión.
- h) Instalación de alumbrado público para todos los viarios y espacios libres públicos de la urbanización con red subterránea.
- i) Red de telecomunicaciones, subterránea.
- j) Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.
- k) Red de extinción de incendios.

En las Normas Urbanísticas se dispone que no podrán otorgarse autorizaciones previas para la construcción hasta tanto no se dispongan de las infraestructuras reseñadas o se garantice su ejecución, calidad, cumplimiento de plazos y obligaciones de mantenimiento, mediante avales o contratos de aseguramiento constituidos por el promotor de la urbanización a favor de la Administración Municipal de modo que en cada fase o etapa dicha garantía cubra la totalidad de la obra no ejecutada, su mantenimiento o, en general, las obligaciones urbanísticas que el promotor pudiera dejar pendientes en caso de desistimiento, complementando con todo ello las garantías establecidas por la legislación urbanística para el planeamiento de desarrollo de iniciativa particular.

6.3.3. Carreteras

El Sector Cueva del Polvo linda a lo largo de todo su límite Noreste con la Carretera TF-47, con la cual no engancha directamente, produciéndose el acceso desde el Cruce de Varadero, a través de la Avenida La Gaviota y la Calle Alpispa. Con respecto a la legislación en materia de carreteras, Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y su Reglamento de desarrollo, aprobado mediante Decreto 131/1995, de 11 de mayo, no se contempla, por lo tanto, conexión viaria con dicha carretera, debiéndose, en todo caso, respetar las determinaciones correspondientes sobre servidumbres.

El presente DU no requiere la elaboración de un Estudio de Tráfico al disponer su acceso desde vía urbana, y habiéndose prohibido su acceso desde la Carretera TF-47 en las Normas Urbanísticas, no afectando, por lo tanto, a la misma.

6.3.4. Servidumbres aeronáuticas

El término municipal de Guía de Isora no incluye dentro de su ámbito la zona de servicio

aeroportuario de ningún aeropuerto de interés general, ni en su totalidad ni en parte de la misma. Así mismo, tampoco afecta a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, tal y como quedó reflejado en la tramitación del vigente PGO, así como en el plano 6.2, de Servidumbres Aeronáuticas, del Plan Director del Aeropuerto Tenerife Sur Reina Sofía, aprobado por Orden Ministerial de 14 de marzo de 2002, publicada en el BOE de 23 de marzo de 2002.

Con independencia de lo indicado, conforme al artículo 8 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares, o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 m sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

6.3.5. Zonificación acústica

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, establece las normas necesarias para el desarrollo de dicha Ley en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de dicha Ley, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

Según el artículo 5 de dicho Real Decreto de 2007, las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.

- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.

En la presente Modificación puntual del PGO, en la ordenación pormenorizada del Sector, coexisten tres usos: el turístico, el residencial y el recreativo. Es obvio que los usos residencial y recreativo se deben adscribir a sus homólogos a) y c), respectivamente, mientras que el uso turístico ha de adscribirse al más coincidente, que se estima, que por sus características similares sea el residencial.

Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se han de tener en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V de dicho Real Decreto, cuyo punto 1.2 establece que cuando coexistan o vayan a coexistir varios usos que sean urbanísticamente compatibles, a los solos efectos de lo dispuesto en el mismo Real Decreto se determinará el uso predominante con arreglo una serie de criterios, que para el presente caso serían de aplicación los dos primeros, es decir:

- *Porcentaje de la superficie de suelo ocupada o a utilizar en usos diferenciados con carácter excluyente.*
- *Cuando coexistan sobre el mismo suelo, bien por yuxtaposición en altura bien por la ocupación en planta en superficies muy mezcladas, se evaluará el porcentaje de superficie construida destinada a cada uso.*

Las superficies de suelo y edificables de los tres usos que coexisten en el Sector se detallan en la siguiente tabla, en la que también se indican los porcentajes de cada una con respecto al total:

Uso	Superficie de parcela		Edificabilidad	
	(m ² s)	Porcentaje (%)	(m ² c)	Porcentaje (%)
Turístico	59.108	69,30	25.966	87,98
Residencial	17.059	20,00	3.090	10,47
Recreativo	9.129	10,70	1.094	3,71
TOTALES	85.296	100,00	29.512	100,00

Por lo que se aprecia, el uso turístico es el dominante claramente por encima de los otros dos usos, debido a lo cual, se opta por delimitar una sola Área acústica, coincidente con el recinto del Sector, que, dado que el uso turístico se ha asimilado al residencial, se adscribe la totalidad de la superficie del Sector "Cueva del Polvo" al tipo a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

En dicho Anexo V, a los efectos de determinar los principales usos asociados a las correspondientes áreas acústicas establece la aplicación de los criterios siguientes para el Área acústica tipo a):

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como los que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio, en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y de este real decreto. Para el presente caso y en la actualidad, el único Mapa de ruido existente es el proveniente de la Orden de 21 de septiembre de 2015, por la que se aprueban los Mapas Estratégicos de Ruido de la Comunidad Autónoma de Canarias (2012) correspondientes a los grandes ejes viarios cuyo tráfico supera los tres millones de vehículos al año, concretamente el de la Carretera TF-47, a su paso por el Sector, cuya competencia es del Cabildo Insular.

En base a todo lo anteriormente expuesto, y en cumplimiento de Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, la presente Modificación puntual del PGO incorpora entre su documentación el Plano OU-4 "Zonificación acústica", según los criterios anteriormente establecidos en cuanto a áreas y zonas de servidumbres acústicas.

7. ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA PROPUESTA

En cumplimiento por lo prescrito, tanto en el acuerdo del Consejo del Gobierno de Canarias, de 21 de diciembre de 2009, como del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, se expone a continuación un análisis sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar.

Se trata de un Sector de suelo urbanizable de propietario único, en cuya ordenación se conservan la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico previstos en el vigente PGO, por lo que no existe ninguna limitación de derechos que dé pie a indemnización alguna, así como afección a terceros.

Las diferencias en la ordenación se limitan a la introducción de la ordenación pormenorizada del Sector, así como del uso residencial como compatible, en la proporción de 4,24% del total de las plazas alojativas previstas, en la tipología Ciudad Jardín Aislada Grado 1, proveniente de la misma tipología del PGO, con una parcela mínima de 500 m²s, cumpliendo así con las determinaciones de la Ficha del Ámbito particular "Cueva del Polvo 10" del PTOTT.

PLAN DE ETAPAS

1. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN UNA SOLA ETAPA

La ordenación se desarrollará a través de una única unidad de actuación y en una sola etapa.

2. PLAZOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo de la ordenación se realizará de acuerdo a lo establecido en el RGEC, en el Título segundo de las NUOP del PGO, en el artículo 4.5.4.4 del PTOTT y en la Ficha Urbanística del Sector de esta Modificación, no introduciéndose cambio alguno en lo dispuesto al respecto en el PGO, sino que se completa, determinándose los hitos y plazos máximos siguientes:

- a) *Presentación conjunta de la Iniciativa de Ejecución Privada por concierto y del Proyecto de Urbanización (para la ejecución completa de la urbanización).*

Plazo: 1 año contado desde la entrada en vigor de esta Modificación Puntual del PGO.

- b) *Cumplimiento de la cesión de las parcelas de Dotación y de las lucrativas que correspondan al Ayuntamiento y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con la inscripción registral del instrumento de gestión que corresponda.*

Plazo: 2 años contados desde la notificación del acuerdo estableciendo el sistema concreto de ejecución privada.

- c) *Ejecución material completa de las obras de urbanización incluidas en el Proyecto de Urbanización, de forma que pueda producirse la recepción de las mismas.*

Plazo: 2 años contados desde el inicio de las obras, que deberá producirse dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de dichas obras pueda exceder del plazo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual del PGO.

- d) *Solicitar licencia de edificación de la parcela lucrativa de uso Complejo turístico y del Equipamiento resultantes de la ordenación del Sector.*

Plazo: 4 años contados desde la notificación del acuerdo que establezca el sistema concreto de ejecución privada y adjudique la actividad de gestión y ejecución correspondiente.

Los plazos señalados en este apartado quedarán suspendidos, en su caso, por el mismo tiempo en que se suspenda —por los actos o disposiciones habilitados para ello—, la aprobación de instrumentos de gestión y proyectos de urbanización, de autorizaciones previas o de licencias edificatorias, que afectaren, en su caso, al Sector.

La licencia de edificación de la parcela de uso Complejo turístico estará supeditada a la pertinente autorización turística previa, que podrá dilatarse en el tiempo dependiendo de lo que determine la legislación aplicable y el instrumento de ordenación territorial y turística.

En todo caso serán de aplicación las determinaciones del artículo 4.5.4.4 del PTOTT.

- e) *Solicitar licencia de edificación de las parcelas lucrativas de uso Residencial resultantes de la ordenación del Sector.*

Plazo: 4 años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.

El inicio de las obras de edificación de las parcelas residenciales estará en todo caso supeditado al inicio de las obras de construcción de la parcela del Complejo turístico, lo que se hará constar, en su caso, en las respectivas licencias de aquéllas.

- f) *Para iniciar y terminar las obras de edificación.*

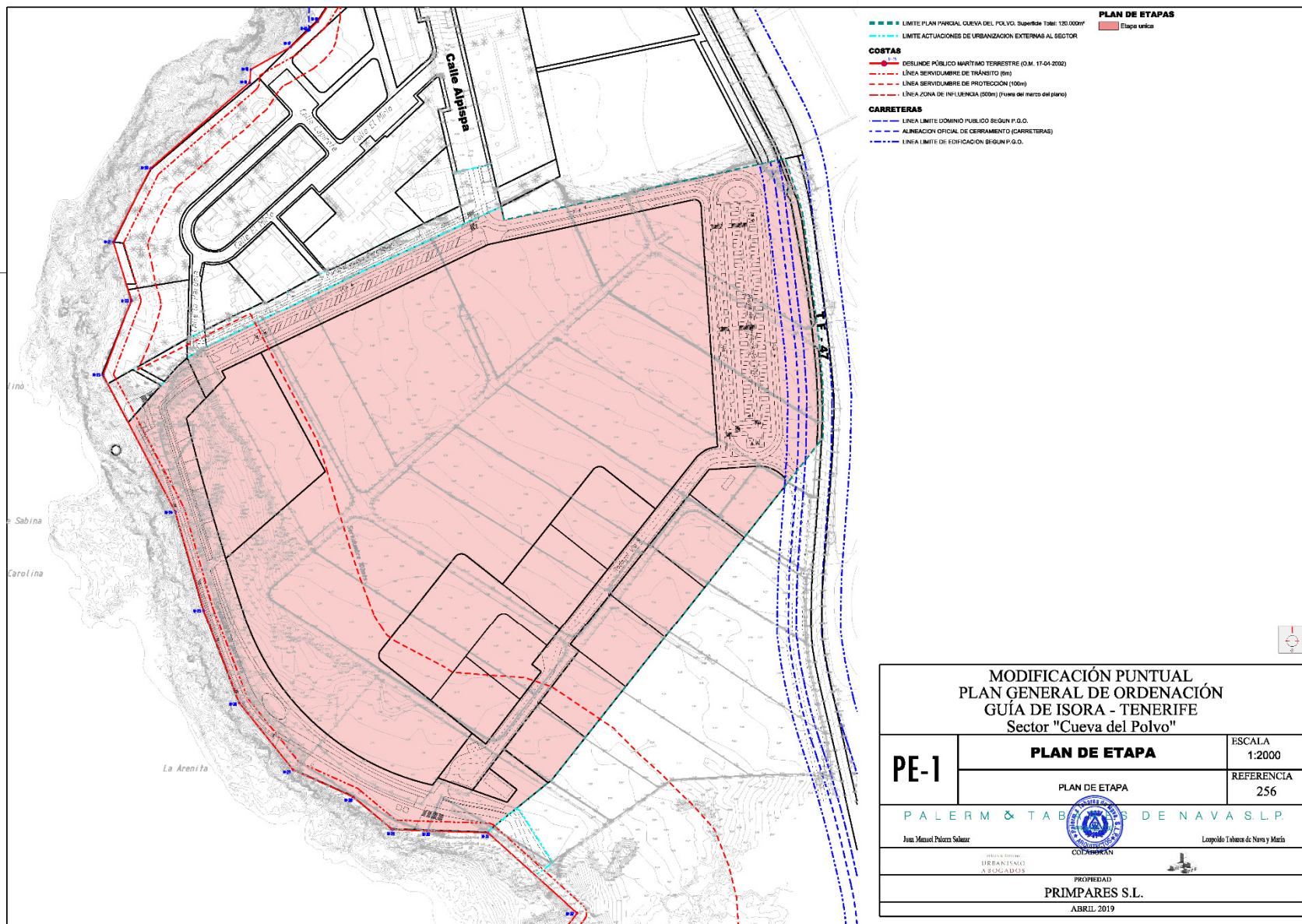
Plazos: 1 año y 2 años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

De acuerdo al apartado 3 del artículo 2.2.7 de la OMEU, dichos plazos podrán ser prorrogados una sola vez y por un plazo no superior a los inicialmente acordados previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o para la finalización de las obras, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

El Proyecto de Urbanización deberá incluir expresamente los plazos máximos para el inicio y la ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.

3. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización a realizar son las contempladas en la Memoria y en el Estudio Económico-Financiero, que son descritas en el Anteproyecto de Urbanización presentado conjuntamente, en cumplimiento del Convenio suscrito entre el propietario único propiedad y Ayuntamiento, y que se detallarán oportunamente en el Proyecto de Urbanización.



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. OBJETO

La finalidad del estudio económico-financiero de la presente ordenación, es dar un coste aproximado de la urbanización y de otros costes añadidos, como son los honorarios técnicos y el valor de los terrenos y su repercusión unitaria para su justa distribución entre los propietarios.

2. ACTUACIONES PREVISTAS

2.1 RELACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

Las evaluaciones se refieren a las obras y servicios para vías rodadas, peatonales y espacios libres públicos, especificados en el en el apartado 2 del artículo 55 del RP:

- *Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.*
- *Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.*
- *Red de alcantarillado.*
- *Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.*
- *Otras redes: de comunicación*
- *Obras especiales: desviaciones de redes existentes.*

En los precios unitarios de los elementos de la urbanización y de las intervenciones en espacios libres, está incluido el coste de las medidas ambientales correctoras que se desarrollan en la Memoria de Contenido Ambiental.

Para la distribución de los gastos de urbanización se atenderá a lo estipulado en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, según lo establecido en la LSC y en el RGEC.

2.1 CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE CANARIAS, DE 21 DE DICIEMBRE DE 2009

Tal y como se ha expuesto, el presente Sector es de propietario único, y la ordenación cumple con la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico previstos en el vigente PGO, por lo que no existen ninguna limitación de derechos que dé pie a indemnización alguna, así como afección a terceros.

3. EVALUACIÓN ECONÓMICA

La evaluación concreta de los costes de ejecución de la ordenación planteada se especifica en detalle a continuación en los siguientes subapartados:

3.1. VALOR DE LOS TERRENOS Y ELEMENTOS EXISTENTES

El valor de los terrenos habrá de ser calculado de forma precisa a la presentación de la Iniciativa de Gestión por Concierto. Dicho valor incluirá, además del propio del suelo, el de las plantaciones, instalaciones y construcciones incluidas en el Sector y afectadas por la ordenación. Aun así, en este apartado se realiza una valoración estimativa de los terrenos, incluyendo los conceptos mencionados, con el objeto de poder ser integrada en el presente Estudio Económico.

3.1.1. Valor del suelo

El valor del terreno se ha calculado a partir de los precios de mercado en la zona, valoraciones recientes efectuadas sobre algunas de las fincas del Sector y de los precios que se han aplicado para la expropiaciones recientes, realizadas en este municipio para la ejecución de la prolongación del Anillo Insular, a partir de las cuales y teniendo en cuenta coeficientes correctores de situación y expectativas urbanísticas, se puede establecer un precio medio de 45 €/m²s.

Por lo tanto, el valor del suelo del Sector es de:

$$119.262 \text{ m}^2\text{s} \times 45 \text{ €/m}^2\text{s} = 5.366.790 \text{ €}$$

3.1.2. Valor de las construcciones

No existen construcciones dentro del Sector.

3.1.3. Valor de los depósitos de almacenamiento de agua

No existen depósitos de almacenamiento de agua en el Sector.

3.1.4. Valor de las huertas zorribadas

El valor de las huertas zorribadas existentes y que han de ser demolidas, se ha

calculado, realizando una medición superficial de las mismas y aplicando un precio unitario de zorriba, extraído de fuentes verbales en la zona y un coeficiente reductor, en función de la antigüedad y del estado en que se encuentran.

- Superficie de huertas zorribadas afectada = 118.000 m²s

- Valor de la huerta zorribada = 14,65 €/m²s

Valor de las huertas zorribadas = 118.000 m²s x 14,65 €/m²s = 1.728.700 €

3.1.5. Valor de los invernaderos

No existen invernaderos en el Sector.

3.1.6. Valor de las plantaciones

No existen ya plantaciones en el Sector.

3.1.7. Cuadro resumen del valor de los terrenos y de sus elementos

CUADRO RESUMEN DEL VALOR DE LOS TERRENOS Y DE SUS ELEMENTOS	
Concepto	Importe (€)
Suelo	5.366.790
Construcciones	0
Depósitos de almacenamiento de agua de riego	0
Huertas zorribadas	1.728.700
Invernaderos	0
Plantaciones	0
Total valor de los terrenos y elementos existentes	7.095.490

3.2. COSTE DE LA URBANIZACIÓN

COSTE DE LA URBANIZACIÓN			
CAP. 1	VÍAS RODADAS Y PEATONALES		Euros
-FORMACIÓN EXPLANADA			950.000,00
	Demoliciones y reposiciones	120.000,00	
	Movimiento de tierras	355.000,00	
	Muros y cerramientos	475.000,00	
-CANALIZACIONES			1.225.000,00
	Pluviales	140.000,00	
	Residuales y EDAR	700.000,00	
	Abastecimiento y contra incendios	170.000,00	
	Riego	215.000,00	
-INSTALACIONES ELÉCTRICAS			470.000,00
	Media tensión	30.000,00	
	Centro de transformación	60.000,00	
	Baja tensión	135.000,00	
	Alumbrado público	175.000,00	
	Telecomunicaciones	70.000,00	
-PAVIMENTACIÓN			610.000,00
	Calzada	175.000,00	
	Aceras en viales	285.000,00	
	Aceras en peatonales	150.000,00	
-SEÑALIZACIÓN			11.000,00
	Señalización horizontal	6.000,00	
	Señalización vertical	5.000,00	
-VARIOS			90.000,00
TOTAL CAPITULO 1			3.356.000,00
CAP. 2	PARQUE URBANO - PARCELA Nº 12		
-MOVIMIENTOS DE TIERRA GENERAL			115.000,00
-TRATAMIENTOS GENERALES			335.000,00
	Muros	40.000,00	
	Pavimentos	225.000,00	
	Drenaje	35.000,00	
	Saneamiento	35.000,00	
-UNIDADES CONSTRUCTIVAS			110.000,00
	Juegos estáticos	30.000,00	
	Kioskos e instalaciones	80.000,00	
-SEÑALIZACIÓN			13.000,00
-MOBILIARIO URBANO			100.000,00
-CONTROL DE CALIDAD			10.000,00
-JARDINERÍA, FONTANERÍA Y RIEGO			180.000,00
-INSTALACIONES GENERALES			200.000,00
TOTAL CAPÍTULO 2			1.063.000,00
CAP. 3	ÁREAS LIBRES AJARDINADAS		
	Área Libre Ajardinada de SG Viario	3.401 m ²	120.000,00

	Áreas Libres Ajardinadas de SL Viario	4.890 m ²	200.000,00
TOTAL CAPÍTULO 3			320.000,00
CAP. 4	ACTUACIONES EXTERNAS ALSECTOR		
	Área ajardinada del Paseo Perenquén	3.708 m ²	135.000,00
	Conexión con Camino Punta Blanca	780 m ²	15.000,00
TOTAL CAPÍTULO 4			150.000,00
CAP. 5	SEGURIDAD Y SALUD		
-SEGURIDAD Y SALUD			75.000,00
TOTAL CAPÍTULO 5			75.000,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			4.964.000,00
16% Gastos Generales			794.240,00
6% Beneficio Industrial			297.840,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN CONTRATA			6.056.080,00
7% IGIC			423.925,60
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN			6.480.005,60

Como se puede apreciar el coste de la ejecución de las actuaciones externas al Sector se ha incluido todo en el Capítulo 4.

3.3 HONORARIOS TÉCNICOS

HONORARIOS TÉCNICOS	
Redacción del Convenio urbanístico y Documento de Modificación del PGO y de la Evaluación Ambiental	
Documento de iniciativa del establecimiento del sistema de ejecución privada y Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, Constitución de la Junta de Compensación y Proyecto de Compensación	
Asesoría jurídica continua de la Junta de Compensación	
Proyecto de la Urbanización	
Dirección de obras de la urbanización	
HONORARIOS APROXIMADOS (incluido IGIC)	725.000 Euros

3.4 COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN

COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN	
Conceptos	Importe (€)
Valor de los terrenos	7.095.490
Costes de la urbanización	6.480.000
Honorarios Técnicos	725.000
Otros Gastos*	324.000
Gastos de financiación **	453.600
Costes de gestión y promoción***	324.000
COSTE TOTAL	15.401.490

* Gastos de Licencias, impuestos, Notario y registro. Se estima que ascienden a 5% de los costes de urbanización.

**Costes de financiación. Financiación de la urbanización y de las garantías. Se estima que asciende al 7% de los costes de urbanización.

***Costes de gestión y promoción. Se estima que asciende al 5% de los costes de urbanización.

3.5 REPERCUSIONES DEL COSTE TOTAL

Repercusión del coste total sobre el m² del suelo del Sector:

$$R_{ss} = 15.401.490 \text{ €} / 119.262 \text{ m}^2 = 129,17 \text{ €} / \text{m}^2\text{s}$$

Repercusión del coste total sobre el m² del total del suelo de parcelas de uso lucrativo:

$$R_{pl} = 15.401.490 \text{ €} / 86.053 \text{ m}^2\text{s} = 178,78 \text{ €} / \text{m}^2\text{s}$$

Repercusión del coste total sobre el aprovechamiento lucrativo neto del Sector:

Teniendo en cuenta el 10% de cesión obligatoria:

$$R_{al} = 15.401.490 \text{ €} / (62.914 \text{ uda} - 6.291,40 \text{ uda}) = 272,00 \text{ €} / \text{uda}$$

Repercusión del coste de la urbanización sobre la edificabilidad neta del Sector:

Resulta de dividir los gastos de urbanización totales entre los metros cuadrados

construidos totales que se pueden desarrollar, de lo cual resulta:

$$R_{gu} = 6.480.000 \text{ €} / 29.512 \text{ m}^2\text{c} = 219,57 \text{ €/m}^2\text{c}.$$

ANEJOS A LA MEMORIA

Anejo 1. MEMORIA SOBRE EL MODELO OPERATIVO BÁSICO DEL COMPLEJO TURÍSTICO

1. MODELO OPERATIVO BÁSICO

El Complejo turístico ubicado en la parcela nº 1 del sector urbanizable "Cueva del Polvo" en Guía de Isora, albergará un complejo especializado en el bienestar (Wellness Center hotel), pionero en Canarias, dedicada a mejorar y prolongar la salud y el bienestar de las personas mediante la fusión de terapias naturales, técnicas médicas y el clima del Archipiélago Canario. Su oferta se dirige fundamentalmente a turistas de alto poder adquisitivo y, más allá de las terapias de bienestar, incluye un área con servicios de rejuvenecimiento, terapia de vacío, magnetoterapia, fangoterapia, terapia de ondas de choque, programas de detoxificación y otros. Los espacios de los servicios que ofrece este Complejo turístico, formado por un hotel de cinco estrellas y un centro de salud y bienestar, deben compenetrarse para conseguir un establecimiento unitario, en el que cada uno de ellos esté concebido, atendiendo a los requerimientos de las dos actividades al unísono.

Será el primer complejo turístico en ofrecer turismo de salud integral de forma directa e indirecta a través de la compañía explotadora. Conteniendo todos sus equipamientos para la prevención, recuperación y mejora de la salud espiritual o corporal de sus clientes.

La estructura esquemática se asemeja a una flecha donde la punta es un centro wellness polivalente, el emplumado es un club de relajación o anti-stress que proviene de la salud natural y del mar, y el astil son las camas y las zonas verdes ajardinadas proyectadas para el reposo, la meditación y el sosiego. La flecha sin alguno de sus tres elementos, dejaría de serlo, no se entiende el todo sin una parte, ni tiene sentido una de sus partes ajena al todo, al igual que el presente proyecto.

El Complejo Turístico, en los términos del apartado 4-R de la disposición 4.2.1. del PTOTT, se concibe como un establecimiento que combina el alojamiento con elementos de oferta complementaria al servicio del primero – la salud – de manera que el Centro wellness tiene entidad suficiente para ser considerado como un establecimiento independiente capaz de definir el propio conjunto: Complejo Turístico de salud. Cumplirá además las siguientes condiciones:

- a) Las características y dimensiones de los espacios destinados al equipamiento complementario, como ya se ha expuesto, son los mismos que los propios del uso turístico, identificando por sí solos al conjunto del complejo, por lo que, al ser todo él una unidad, se puede considerar que ambos representan un 50% del conjunto y

de su valor económico. Sirva de ejemplo para ello, que el 60% de las unidades alojativas deberán contener dos estancias, una para dormitorio y otra polivalente, que permita la prestación de servicios particulares durante la estancia del cliente. Asimismo, el cuarto de baño de éstas deberá estar equipado con ducha a presión y bañera de hidromasaje y el equipamiento complementario de apoyo a los tratamientos de salud. No obstante, el presente Complejo turístico está exento de asumir las determinaciones del apartado a) del artículo 4.2.1.4 del PTOTT, al ser la superficie del Sector inferior a 25 hectáreas, por aplicación de las determinaciones del Acuerdo del Consejo de Gobierno del Cabildo Insular de Tenerife adoptado en sesión ordinaria celebrada el 21 de junio de 2016.

- b) La dimensión alojativa del complejo se ha establecido con relación a la capacidad máxima de los espacios dedicados a equipamiento complementario. Los espacios de los servicios que ofrece este Complejo turístico, formado por un hotel de 5 estrellas y un centro wellness de estas características, deben compenetrarse para conseguir un establecimiento unitario, en el que cada uno de ellos se conciba, atendiendo a los requerimientos de las dos actividades al unísono.
- c) La gestión o explotación del Complejo será unitaria y los servicios, estancias y unidades alojativas serán comunes.

Desde la perspectiva del sector turismo, el Turismo de Salud implica la promoción consciente de que viajar a determinado lugar se considera beneficiosa para la salud, debido a un clima particular, a los recursos naturales o a los servicios de salud, que se proveen en dicho lugar o también el viaje organizado fuera del entorno habitual del usuario, para el mantenimiento, mejora o recuperación de su bienestar individual físico y mental.

El proyecto nace dirigido al Turismo de la Salud de manera global, definido éste como un estado de completo bienestar físico, mental y social. Los tipos de servicios que los turistas buscan incluyen todos los dirigidos a la recuperación, mantenimiento y promoción de la salud.

Las tres partes integrantes del Proyecto, es decir el propio hotel, como establecimiento de alojamiento, los edificios y los espacios del centro Wellness, junto con los espacios libres del Complejo, las áreas ajardinadas, los estanques y las piscinas forman el ambiente autosuficiente que permitirá a los huéspedes no sólo descansar, sino también mejorar su estado físico y emocional, llenarse de energía, recuperar su armonía consigo mismo.

El Complejo turístico de "Cueva del Polvo" está en disposición de crear valor añadido a la

empresa que, por ende, repercutirá en la zona. Las motivaciones vacacionales han cambiado junto con todas las del consumidor moderno, la presión, el cansancio y las carreras laborales, apenas dejan tiempo para la dedicación personal a uno mismo; sin embargo, los periodos vacacionales se hacen cada vez más imprescindibles, fechas en las que se aprovecha para el cuidado personal. No se trata ya de pasar el tiempo de ocio sin hacer nada, para después ocupar el tiempo entre labores cotidianas.

El complejo turístico de salud dispondrá de lo necesario para el cuidado y la atención personal - general o específica - el descanso y el entretenimiento de los turistas, como si de un parque temático sobre la salud se tratara, estableciéndose una simbiosis perfecta e indisoluble entre el turismo y los servicios de salud, parecida a los elementos de una flecha, que no se entienden fuera del conjunto; ocio turístico, turismo saludable y servicios correspondientes, son el aporte proporcional y los generadores de la sinergia del proyecto. Wellness y alojamiento no sólo se complementan, sino que en la actualidad se necesitan al cincuenta por ciento.

La lección histórica es la que ocurrió en el Puerto La Cruz (Orotava, 1886) con la propuesta de "construir un gran hotel que sirva de sucursal del Sanatorium y punto de apeo y de descanso para los turistas con destino al mismo". Siglo y pico después en Guía de Isora se establecerán en un mismo complejo conteniendo ambos componentes, el alojamiento y - aquí la diferencia con lo que ocurría antaño - el bienestar. Si bien el complejo turístico incluye ambos componentes ¿cómo compartir los alojamientos y los servicios de salud al mismo tiempo? En primer lugar, el 60 % de las unidades de alojamiento contienen un dormitorio con dos camas QS separadas y una segunda estancia polivalente, que permita la prestación de varios servicios durante la estancia del cliente. Algunas de ellas tienen incluso dos dormitorios y la estancia polivalente. Todas las unidades de alojamiento superan los estándares máximos requeridos para un establecimiento hotelero en la categoría de cinco estrellas.

La otra dependencia que cambia en relación a un hotel convencional son los cuartos de baño, que disponen de ducha a presión, muy espaciosos y equipados con todo lo necesario para el cuidado dermatológico y cosmético; en las unidades alojativas tipo bungalows y villas esta dependencia se convierte en un micro-spa individual.

En definitiva, el proyecto propone un giro en los servicios del turismo saludable actual puesto que hasta hoy son los centros wellness quienes ofertan un alojamiento externo. El proyecto contará con todos los servicios para la salud en un solo recinto donde se disfrutará de una atención reconfortante y de los servicios de hostelería, en este caso, en

un marco incomparable para el descanso, la recuperación y la introspección.

El Plan Estratégico Promocional de Canarias (2012-2016) establece el Programa Bienestar 10, un plan personalizado para la mejora integral de la salud y el bienestar (físico, mental y espiritual) bajo el paraguas del mejor clima del mundo, con alusiones al cuidado personal, descanso, recuperación de la energía y la belleza. No obstante, la dimensión más saludable no parece estar integrada en las políticas del turismo por su novedad. En ese sentido se ha concebido el actual proyecto imbuido de la filosofía del Plan.

El complejo turístico que nos ocupa, comprende:

- A. Hotel de categoría 5 estrellas.
- B. Un centro de salud y bienestar (wellness).

Podemos afirmar que el presente es un proyecto de Salud sostenible, en donde los clientes obtendrán el descanso y ambiente necesario para su revitalización, gracias a la buena construcción proyectada. Comercialmente se pueden potenciar, en función de la demanda, experiencias vivenciales o subproductos turísticos.

2. IDEA DEL PROYECTO

Se trata de un complejo turístico en el municipio de Guía de Isora, que ocupa una parcela de unos 59.000 m² y se proyecta con unas 180 unidades alojativas, que pretende alojar a 500 personas. La parcela linda con el parque urbano lineal, que la separa de la costa, con un club marítimo privado abierto al público, con ocho parcelas residenciales de gran superficie y con el viario público.

El turismo de salud y bienestar son los servicios "directos" que ofrecen las instalaciones del Complejo. Para ello se proyecta que un ala de la planta de acceso de manera independiente y autónoma, destinado a una gran parte de los servicios del centro wellness, que se ofrecerán tanto a los clientes propios del hotel como a externos, procurando un "desarrollo sostenible", basado en el intercambio social entre el turista y el habitante de la isla.

La parte del Complejo dedicada a la salud dispone de lo siguiente:

- recepción compartida con la del hotel
- área de administración
- consultas
- pequeña aula / sala de proyecciones
- gimnasio
- baño romano
- sauna seca
- hammam
- piscinas de agua termal
- cabinas de hidromasajes
- gabinetes de belleza
- gabinetes de masajes
- bar de bebidas saludables
- locales comerciales de "complementos para la salud"

El Centro Wellness pretende ofrecer los siguientes servicios:

- magnetoterapia
- terapia de vacío
- terapia de presión
- fangoterapia
- haloterapia

- piscina de hidromasaje
- terapia de ondas de choque
- ducha tropical y circular
- programas de detoxificación
- terapia con sanguiluelas
- programas de rejuvenecimiento y otros

La gestión del complejo será unitaria y los servicios, estancias y unidades alojativas serán comunes y las unidades alojativas proyectadas sobrepasarán los estándares indicados para las habitaciones y cuartos de baño de un hotel de 5 estrellas.

Por último, la zona de uso turístico más importante desde el punto de vista del ocio hotelero, la frontera con la costa, el área que transcurre entre el parque y el mar, será un mirador, observatorio – club social al aire libre protegido, un centro de meditación relajación y ocio intelectual, de alto confort, con comunicación internacional, en primera línea frente al mar con vista panorámica inmejorable al mar y a la isla de La Gomera, y que vendrá a complementar los equipamientos de ocio, de relax y deportivos del complejo. No se concibe un centro de turismo que no contenga ocio, si además es un centro donde cuidar la mente y las relaciones, exclusivo, discreto y con encanto.

Todo el recinto turístico está comunicado también de forma subterránea para el servicio, desde los garajes hasta el bar-restaurant de la piscina principal y club social.

El otro recurso natural rescatable es la costa, el mar de aguas tranquilas y claras, la vista a La Gomera (La Palma y El Hierro, excepcionalmente) la cercanía al Chinyero y el Teide, y un cielo poco contaminado y lleno de estrellas.

Sintetizando: se trata de un negocio turístico - de turismo de salud - donde no sólo se ofrecerán las posibilidades de mejorar la salud con las ventajas de los servicios hoteleros, sino que facilitará a sus clientes todos los servicios relacionados con el turismo de salud, directa o indirectamente, convirtiéndose en el único complejo hotelero en Canarias de estas características. Hasta hoy han sido los grupos sanitarios u hospitalarios los que han facilitado los alojamientos turísticos. Este proyecto cambiará la forma de proceder para que sean los complejos turísticos los que ofrezcan servicios de salud y bienestar. Los clientes disfrutarán de la recuperación de su salud en un ambiente turístico, relajado y con el sosiego que requiera y/o desee, contando con la discreción, privacidad, seguridad e intimidad determinantes de éste tipo de alojamientos.

Podemos afirmar que el presente es un proyecto de Salud, en donde los clientes

obtendrán descanso y ambiente necesario para su recuperación, gracias a la buena construcción proyectada.

Comercialmente se potenciarán, en función de la demanda, experiencias o subproductos, aunque en general se puede decir que se trata de comercializar una experiencia saludable en un entorno que invita a la reflexión o meditación individual.

La idea cumple los principios requeridos de oportunidad, innovación y riesgo moderado.

Son más de 5 millones de visitantes anuales. El programa de turismo en Canarias incide en la diversificación de la oferta hotelera haciendo hincapié en la oferta llamada Turismo de Salud. Los cambios motivacionales de los turistas crean nuevas necesidades y esta situación determina una posibilidad de negocio. La idea es innovadora y supondrá, desde nuestra perspectiva, un cambio en el entorno económico, al convertirse en el núcleo saludable privado del municipio. Además, producirá un cambio social por el mismo motivo.

Conocemos el mercado y el entorno. Canarias está a la vanguardia del turismo internacional y aunque no se quiera pecar de optimista, inicialmente el proyecto cuenta con todos los elementos previos para desarrollarse como un nuevo producto turístico de éxito, innovador y que creará empleos cualificados.

Las unidades de negocio (donde se genera dinero) recomendadas se sintetizan en:

- Centro Wellness avanzado
- Comercio de "complementos para la salud"
- Aulas y salones
- Bares, zumerías y restaurantes
- Garajes
- Locales comerciales
- Alojamientos
- Club de ocio social

3. ANTECEDENTES TURÍSTICOS

Este proyecto debería cambiar la tendencia hotelera y turística de Canarias (desde el "sol y playa" hasta la hidroterapia, pasando por el turismo rural o el deportivo), ahora se impone el turismo de salud (especializado) – en nuestra opinión - un resort que garantice la privacidad del cliente.

Nada se ha descubierto. Algunos autores sitúan el origen del turismo en la época romana, cuando los habitantes acaudalados del Imperio iban y venían en busca de aguas termales que fortaleciesen su salud. No nos atrevemos a negar tal posibilidad, pero entre los romanos y lo que actualmente se entiende por turismo, solo aceptamos como válido la afluencia de desocupados aristócratas que acudían a gozar de la temporada a centros de salud y diversión como Bath (Inglaterra) o Baden-Baden (Alemania). Simultáneamente fueron pioneros los viajes científicos y literatos. Tras la revolución industrial aparecieron enfermedades que pasaban por reclusiones en centros hospitalarios o sanatorios ubicados en la naturaleza con aires sin contaminar y bajo grado de humedad, con los cuidados médicos adecuados y una dieta equilibrada para la recuperación del enfermo. De aquí deriva la construcción de centros terapéuticos situados en parajes benignos; creando otra corriente turística que suponía la antítesis del viajero científico (aventurero) o el turista de placer (wellness).

Una motivación común con el comienzo del turismo propiamente dicho (mediados de 1800) es la recuperación física y el descanso de la ajetreada vida laboral a la vez que se conocen lugares exóticos. En Canarias es a partir de 1890 cuando aparecen establecimientos hoteleros que merecen ese nombre. Es en esas fechas cuando el archipiélago atraía a personas enfermas del pulmón y estómago, que se sentían influidos por la propaganda esparcida en la prensa escrita de Europa, asegurando el mejor de los aires respirables y la existencia de las más benignas aguas del globo.

Santa Cruz de Tenerife, Las Palmas de Gran Canaria (puerto de cabotaje, al ser Santa Cruz la capital administrativa) y el Puerto de la Orotava (Tenerife) son las tres ciudades "turísticas" de Canarias entonces. Los reclamos que hicieron posible la incipiente gestación del turismo fueron los consejos médicos dados por los especialistas europeos que recomendaban el clima y las aguas minerales de las islas. Las Islas Canarias empiezan a competir a partir de 1860 con los centros terapéuticos mundiales desafiando a los viejos centros de salud del Viejo Continente. En La Orotava trata de construirse un alojamiento cerca del sanatorio, un valle que siempre fue considerado benigno. De hecho, es La Compañía de Hoteles y Sanatorium del Valle de La Orotava la que impulsará el turismo en el archipiélago compitiendo con destinos históricos como: Bath, Baden-

Baden, Vichy, Niza, Gijón, San Sebastián, Ostenden, Biarritz, Deauville, Madeira y un largo etcétera. Las islas se caracterizaban por el clima y las aguas medicinales, además de los Puertos Francos (1852). En Tenerife abundan las leyendas sobre curaciones "milagrosas" por aguas tomadas en Vilaflor. A los manantiales acudían los afectados por dolores intestinales o enfermos cutáneos. La reputación de Canarias como beneficiosa para la salud sigue viva en la prensa, la propaganda de la literatura médica y las guías turísticas; los visitantes siguen buscando salud, reposo, cura y tranquilidad que se traducen en modelos arquitectónicos para centros terapéuticos tipo "ciudad-jardín". Destaca de toda la información el hecho referido a los dos hoteles punteros en Canarias: el Hotel Taoro en Tenerife y el Hotel Santa Catalina en Gran Canaria, ambos con un similar estilo y que datan de la misma época histórica. El hotel de Las Palmas sigue siendo un alojamiento turístico de referencia, mientras que el del Puerto de la Cruz hace años que no se explota.

Anejo 2. ESTUDIO DE CAPACIDAD DE CARGA

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento en su Memoria de Información expone las decisiones estratégicas para el desarrollo de este Sector turístico en concordancia con el PGO. A su vez, se definen los factores para la propuesta de ordenación y se establece la comparativa entre el estado actual y la previsión para la ordenación planteada en el presente documento.

Este documento de Capacidad de Carga, que parte de lo expuesto en la Directriz 25 de las DOG, se estructura de manera que analiza la incidencia del Modelo Turístico propuesto por el PGO y fija los límites para un desarrollo sostenible. Se hace imprescindible la realización de un balance del estado actual, para detectar aquellos aspectos que se hayan podido ver afectados e igualmente destacar para proteger y mantener aquellos factores favorables.

Sobre las áreas turísticas del Municipio, se pueden encontrar distintas reseñas sobre su capacidad de carga, incluso a distintas escalas: desde un nivel insular en el Documento de Ordenación Turística del PIOT y en el PTOTT, desde los que se recogen en las determinaciones de las DOG y DOT, pero también con el estudio más localizado del Avance del Plan Territorial Parcial del Litoral Suroeste.

2. CAPACIDAD DE CARGA: JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTO

El presente estudio se incorpora en la documentación de la ordenación de un Sector turístico en cumplimiento del mandato establecido en la Directriz 25, de las DOG, desde la que se determina la incorporación de este estudio dentro de la ordenación, ya que desde éste se establece una ordenación, por lo que deberá ser analizada.

Esta Directriz refleja la definición de "Capacidad de Carga" como:

" (...) Conjunto de factores que permiten el uso turístico de una zona sin un declive inaceptable de la experiencia obtenida por los visitantes, una excesiva presión sobre los recursos turísticos de la misma, una alteración ecológica, territorial y paisajística inaceptables, ni una afección excesiva sobre la sociedad residente, y disponiendo de los equipamientos, servicios e infraestructuras generales precisos para el desarrollo de la actividad de la población de servicios que demande."

La capacidad de carga, se refiere a la capacidad que un territorio determinado tiene de absorber la actividad desarrollada sobre él sin que se produzca una alteración significativa, y una degradación irreversible desde el punto de vista ecológico y ambiental. El desarrollo sostenible tiene como fin ser capaz de combinar el crecimiento económico y el bienestar de la población al tiempo que se mantienen y mejoran los recursos naturales y el medio ambiente.

Las DOG determinan en la Directriz 25 como factores relevantes en la que se deberá fundamentar la determinación de la Capacidad de Carga los siguientes:

- Capacidad ecológica
- Capacidad social
- Capacidad paisajística
- Capacidad de las infraestructuras de accesibilidad y otras existentes
- Capacidad del mercado
- Disponibilidad de recursos tecnológicos, profesionales y laborales
- Disponibilidad de recursos turísticos
- Afección a recursos naturales existentes en los ámbitos propuestos para la actividad urbanística, y en su entorno de influencia ambiental, paisajística y funcional

Al mismo tiempo, en esta misma Directriz, para la valoración de los recursos naturales implicados en la actuación, se considera como elementos sensibles los siguientes:

- Los espacios litorales, cuya extensión a este efecto de protección se establece

como la franja costera de 500 metros de anchura, medida desde la ribera del mar.

- Los relieves y horizontes definidores de los paisajes característicos de cada isla.
- Las formaciones orográficas y escenográficas naturales características, como los acantilados, barrancos, lomos, conos volcánicos y calderas, entre otras.
- Los suelos agrícolas productivos, y los que caracterizan la imagen del territorio.
- La vegetación y, especialmente, el arbolado.

La Organización Mundial del Turismo establece la capacidad de carga como *"el número máximo de turistas que pueden visitar un mismo lugar sin provocar efectos destructivos en el medio ambiente, en el orden físico, biológico, económico y sociocultural, o bien un deterioro inaceptable del grado de satisfacción de los turistas"*.

3. OBJETIVOS Y FINALIDADES DEL ESTUDIO

El objetivo base es la sostenibilidad del sistema turístico a implantar en el Sector turístico. El Estudio de Capacidad de Carga se presenta como mecanismo de seguimiento y control de las determinaciones que éste recoge. Así se puede concretar, que el objetivo general del análisis y la determinación de Capacidad de Carga es constatar que el Modelo propuesto concilia los sistemas ambientales-paisajístico, social y económico de manera que equilibra sus interacciones, con el fin de establecer una línea de desarrollo sostenible con la idiosincrasia y valores de la sociedad y territorio del municipio.

Como objetivos más específicos son:

- CONSOLIDACIÓN Y MEJORA DEL ATRACTIVO TURÍSTICO: Los parámetros de calidad aplicados a todas las temáticas que intervienen en la actividad turística. Dentro de los recursos turísticos se analizará la oferta del municipio y se comparará con la específica de la ordenación. No sólo se refiere a la calidad de la oferta hotelera, sino también al resto de servicios que la complementan como pueden ser el ocio, la salud, el deporte,..
- DIVERSIFICACIÓN DEL DESTINO: Se propone aumentar la oferta turística del municipio, mediante la incorporación en el Complejo turístico de una oferta complementaria especializada en la salud y, a su vez, implantando un club marítimo, en otra parcela anexa, que junto con la oferta deportiva y la de playa y sol complementan la oferta existente en el municipio.
- INTEGRACIÓN SOCIAL DE LA POBLACIÓN LOCAL EN EL SISTEMA TURÍSTICO: Posibilitar que se compaginen espacios para el ocio y equipamientos compatibles con el desarrollo residencial y turístico.
- CONSERVACIÓN DE LOS VALORES AMBIENTALES DEL ENCLAVE: Definir los parámetros y actuaciones que servirán para aumentar la calidad ambiental a la inclusión de los valores naturales como nueva propuesta añadida de producto turístico.

4. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

4.1.- ANTECEDENTES

Como antecedentes a este documento de Capacidad de Carga cabe destacar, tal y como se adelantó en el apartado 1, la existencia de otros estudios, en los que se encuentra integrado o implicado el Sector dentro del Municipio de Guía de Isora o de una zona turística más amplia.

4.1.1. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)

El PIOT fue aprobado definitivamente el 26 de agosto de 2011 (BOC nº 168).

Dentro del Título III del Documento del PIOT, existe un capítulo dedicado al Turismo, en el cual establece una ordenación en materia turística, pero sin concretar parámetros específicos, como la capacidad turística alojativa. Para dichos parámetros se refiere al documento de ordenación del turismo.

La finalidad de la ordenación turística establecida en el PIOT es la de racionalizar, modernizar y consolidar la oferta turística de la isla.

La sección 3ª del capítulo de turismo explica los criterios y el contenido de los documentos que sectoricen suelo turístico, en el que aparece como requisito para la valoración de las implicaciones un estudio de la capacidad de carga del entorno en que se sitúa y de los recursos que utiliza o consume.

4.1.2. Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT)

En el PTOTT el Sector de Cueva del Polvo se engloba en el ámbito de referencia turística: Zona Turística de Puerto de Santiago.

En el capítulo II de la Memoria del documento para la Zona de Puerto de Santiago, la oferta alojativa suponen 9.740 plazas en el 2002, lo que implicó un incremento del 113% desde 1990, lo que suponía que la mayor parte de los alojamientos turísticos tenían menos de 11 años. La mayoría de la oferta es hotelera y en cuanto a la legalidad de las plazas un 75% están autorizadas.

La estructura alojativa estaba compuesta por un gran porcentaje de oferta extrahotelera

con aproximadamente 6.486 plazas, un 71%, frente a las 2.595 plazas hoteleras, que correspondía en su mayor parte a hoteles de 4 estrellas, por lo que, aunque el número de plazas extrahoteleras era alto, se observaba una tendencia hacia la cualificación hotelera del ámbito.

En este mismo capítulo el PTOTT recomienda no potenciar en exceso los hoteles de 5 estrellas para los que el mercado es reducido y potenciar los hoteles especialistas y diferenciados.

Como instrumento de control, ordenación y seguimiento aparece un sistema de indicadores, 36, nueve referentes a los objetivos económicos, quince a medioambientales, cinco a los sociales y siete al atractivo turístico. Para algunos de estos indicadores no se tienen valores por herramientas nuevas de control.

El estudio de los indicadores arroja datos sobre la zona turística en la que se sitúa el Sector turístico "Cueva del Polvo", los cuales pueden ayudar a entender las capacidades que más adelante se estudiarán:

- Ocupación media en torno al 70%, dependencia a un solo mercado por encima del 48% y más del 18% de los negocios dependen directamente del Sector turístico.
- Moderada intensidad de uso de las playas, de uso de piscinas y zonas verdes.
- Alto consumo de agua por plaza turística, superior a la media insular y reutilizándose un pequeño porcentaje de la misma.
- Baja densidad de las plazas por km². Los turistas perciben que este destino mantiene una alta calidad medioambiental y transmite una buena sensación de tranquilidad.
- En los indicadores del atractivo turístico adquiere los mejores resultados exceptuando la falta de implantación de infraestructuras ocio-recreativas.
- Se aprecia un elevado porcentaje de establecimientos adheridos a sistemas de calidad y elevada categorización de las plazas.
- Posee elevados niveles de saturación local, ya que la población local no es muy numerosa. Bajo número de parados y un porcentaje alto de población con grado de estudios bajo.

En el capítulo III de la Memoria, "Análisis del espacio turístico", se analizan las capacidades del territorio por zonas turísticas, en las que la zona donde se sitúa el Sector de Cueva del Polvo el planeamiento le asigna una capacidad de 2.605 plazas con datos del 2003.

En cuanto al sistema de espacios libres y equipamientos, del análisis global de los datos obtenidos, resulta que la mayoría de las Zonas Turísticas cumplen el estándar exigible para el uso residencial y turístico, sólo encontrándose por debajo del estándar exigido para la urbanización turística las zonas turísticas del Valle de la Orotava, Bajamar-Punta del Hidalgo y Puerto de Santiago. Por ello, dispone que, debido a esta ausencia de disponibilidad suficiente de espacios libres en los núcleos existentes, el planeamiento urbanístico estará obligado a adoptar medidas complementarias que incidan en la formación de ese escenario ideal.

Por todo ello, queda patente que desde este documento territorial no entiende saturada la capacidad de carga de la zona turística en la que se encuentra el Sector de suelo urbanizable Cueva del Polvo.

4.2.- DISEÑO METODOLÓGICO

Este documento de Capacidad de Carga del Sector turístico "Cueva del Polvo", se estructura según las diferentes capacidades que establecen las DOG.

- Capacidad Ecológica, que identificará y valorará los cambios que previsiblemente haya de producir en los ecosistemas la implantación de la actividad turística de que se trate.
- Capacidad Social, la relación entre población y turistas es muy estrecha. Por un lado, porque espacialmente las ubicaciones de zonas residenciales y de zonas turísticas están muy entrelazadas, por otro, porque el Sector turístico es uno de los principales motores económicos del municipio y la evolución y los flujos poblacionales dependen totalmente de la actividad turística y de su demanda de empleo.
- Capacidad Paisajística, definida como la potencialidad del paisaje para asumir las actuaciones previstas sin alteración de sus rasgos y elementos característicos.
- Capacidad de las infraestructuras de accesibilidad y otras existentes, para atender el funcionamiento y abastecimiento del ámbito, y posibilidad de absorción de los impactos que se deduzcan de la dotación o ampliación de dichas infraestructuras.
- Capacidad de Mercado. Es una de las Áreas vinculadas más directamente con el sistema turístico. Es imprescindible para un desarrollo sostenible mantener un

mercado "saludable" y unas líneas de actuación claras. Mantener los distintos parámetros dentro de unos valores de sostenibilidad y viabilidad determinados, es un objetivo básico y por tanto uno de los aspectos más importantes a la hora de establecer el sistema de seguimiento y control.

- Recursos tecnológicos, profesionales y laborales. En esta área se evalúa la disponibilidad del ámbito a recursos tecnológicos, profesionales y laborales necesarios para las fases de construcción y explotación de los establecimientos turísticos que se prevean, estimada bajo la hipótesis de aplicar medidas y sistemas adecuados a la conservación del medio ambiente, el ahorro de energía y de agua, y la correcta gestión de los residuos.
- Recursos turísticos. Estos indicadores registran valores sobre la oferta, la demanda y los recursos que caracterizan el sistema turístico del ámbito. Se estudia la correspondencia entre recursos, productos turísticos, tipo de demanda, destacando como objetivo de análisis la calidad de la oferta alojativa y de la playa, como elementos fundamentales del conjunto de recursos turísticos.
- Afección a recursos naturales existentes en los ámbitos propuestos para la actividad urbanística, y en su entorno de influencia ambiental, paisajística y funcional, fundamentada en un inventario y valoración de los recursos y en la previsión de las medidas para su conservación.

5. CAPACIDAD ECOLÓGICA

Las DOG encomiendan a este estudio la identificación y valoración de los cambios que previsiblemente haya de producir en los ecosistemas la implantación de la actividad turística de que se trate.

Tal y como se dijo al comienzo de este documento se entiende que el estudio de la capacidad de carga pasa por determinar el número máximo de personas que puedan visitar al mismo tiempo un recurso turístico sin causar daños en su entorno físico-ecológico. En definitiva, la capacidad ecológica pretende la cuantificación de la intensidad de uso, en número de usuarios, que genera un determinado nivel de degradación ecológica que se considera aceptable.

Hay que tener en cuenta dos cuestiones básicas a la hora de determinar qué indicadores se utilizan para evaluar la capacidad de carga ecológica; la implantación de una nueva urbanización en el territorio conlleva por un lado una ocupación física del suelo, y por otro una presión de los usuarios sobre los ecosistemas del entorno.

Para la ocupación física se puede evaluar la capacidad de carga de forma más o menos sencilla como se verá a continuación, pero es mucho más difícil establecer el número máximo de turistas que pueden soportar los ecosistemas del entorno sin sufrir modificaciones irreversibles.

Como han indicado diversos autores, resulta complejo determinar cuál es la "posibilidad de un ecosistema de soportar a los organismos y, al mismo tiempo, mantener su productividad, adaptabilidad y capacidad de renovación. En otro término, valorar la facultad que tiene un medio (aire, agua y suelo) para absorber ciertos elementos extraños sin que ello implique cambios en sus relaciones esenciales".

En este sentido Manning (1994) señala diversas razones que dificultan la cuantificación de los impactos y sus límites aceptables:

- Es difícil establecer el nivel base de medida porque en algunos casos se desconoce cómo era el medio primitivo antes de las transformaciones provocadas por las actividades turístico-recreativas u otras.
- Cualquier uso en el territorio causa cambios y no es fácil aislar los impactos humanos de los procesos naturales en los ecosistemas. El medio es dinámico, no estático. Hay cambios en las especies que crean una reacción en cadena en los ecosistemas, ciertas condiciones climáticas, que destruyen elementos y

erosiones de áreas naturales. Lo más práctico sería desarrollar aproximaciones flexibles en la utilización de los recursos.

- Entre la causa del impacto y el efecto hay unos intervalos espaciales y temporales que, aunque conocidos, son difíciles de cuantificar.
- La complejidad de las interacciones del ecosistema dificulta su medición; por ejemplo, un cambio en la calidad de la tierra puede llevar a cambios en la vegetación, esto, a su vez, impacta en el régimen hídrico, éste en la fauna, etc. Además, a diferentes presiones o niveles de usos las respuestas de cada factor son diferentes.
- Si el ecosistema posee diferentes usos turísticos los impactos son diferentes, por ejemplo, no es lo mismo 100 personas caminando que 100 personas en coches.
- La problemática planteada no termina aquí; se sabe que hay diferencias substanciales entre un ecosistema y otro. Además, los impactos reales son mucho más fáciles de cuantificar después de haber ocurrido, pues saber cuándo va a pasar y en qué nivel de uso, resulta arriesgado. Por otro lado, está demostrado que el daño a un ecosistema no posee una relación lineal sino curvilínea con el uso; así, en las fases iniciales, una cantidad de uso recreativo pequeña provoca cambios negativos relativamente importantes. Posteriormente un uso mayor y continuado produce impactos negativos menores, por lo que no se pueden establecer proporciones regulares. Para determinar la capacidad de carga ecológica es significativo el punto de ruptura de la curva, aunque no se puede establecer una norma general para ello.

Esto es aún más evidente cuando utilizamos el concepto de capacidad de carga en trabajos de planificación territorial, ya que habitualmente no se dispone de los suficientes datos a nivel de proyectos, que posibilite una adecuada estimación de los niveles de actividad y de sus efectos ambientales.

Por eso, el único indicador que puede ser utilizado para valorar la capacidad de carga ecológica es la capacidad de carga física, pero entendida ésta exclusivamente como número de turistas máximos, que puede acoger el área considerada en la que se ubica. No obstante, se debe indicar que la ocupación física del suelo por el Sector turístico elimina de manera irreversible el ecosistema, por lo que la capacidad de carga no puede ser entendida como límite a partir del cual se producen cambios inaceptables en la unidad, sino entendida como el tamaño del Sector o número de turistas, que pueden establecerse sin que se elimine por completo la unidad ambiental en la que se ubica. Es

decir, qué número de turistas son necesarios para que las instalaciones que requieren ocupen toda la superficie del área considerada. Así se ha entendido desde este estudio de capacidad de carga al no disponer de otra metodología ni de otros indicadores que permitan correlacionar población turística con cambios ecológicos en su área de influencia.

La siguiente tabla relaciona la superficie del área considerada con el número de plazas permitidas según el PGO y las plazas alojativas propuestas por la ordenación, dando una capacidad física en porcentaje. Los datos proceden del PGO y no del estado actual, ya que el número de plazas permitido también procede del PGO.

CAPACIDAD DE CARGA FÍSICA				
Sector	Superficie total área considerada (Ha)	Capacidad alojativa máxima (nº plazas)	Capacidad alojativa propuesta (nº plazas)	Capacidad física (%)
Cueva del Polvo	12,00	720	566	78,61

Fuente: PGO Guía de Isora, Adaptación a las DOG (2008). Elaboración propia.

Evidentemente es difícil concebir que toda la unidad se dedique a la actividad objeto de ordenación, pero no encontramos otra forma de obtener un valor de referencia que permita valorar la magnitud del cambio.

Es cierto que el ecosistema puede perder su funcionalidad (cambios en sus relaciones esenciales) mucho antes de que se ocupe físicamente la totalidad del suelo, pero es difícil determinar cuándo empezará a operar el cambio. Además, intervienen otros factores como su localización dentro de la unidad, si fragmenta el hábitat o no, si su localización interfiere en relaciones ecológicas esenciales, etc.

Por ello, se ha decidido tomar ese valor como referencia del análisis asumiendo todas las premisas sobre las que se han basado los cálculos.

6. CAPACIDAD SOCIAL

Según las DOG, la capacidad de carga social analizará los efectos sobre la población residente, sobre sus condiciones urbanas, habitacionales, de mercado de trabajo y de entorno cultural, así como su afección a los servicios educativos, sanitarios y de bienestar social disponibles:

6.1. POBLACIÓN RESIDENTE Y CONDICIONES URBANAS

Sobre la población residente y las condiciones urbanas se producen efectos, pues la actividad se realiza en suelo anexo a suelo urbano. El suelo del Sector "Cueva del Polvo" se considera por el PTOTT como área en desarrollo de ensanche con destino turístico. Para este análisis primero se relaciona el número de habitantes propuestos en el Sector con los previstos para el núcleo urbano adyacente, con datos del PGO, que está compuesto por una serie de ámbitos urbanos, que son Punta Negra, El Varadero, El Lomo y Cueva del Polvo y de un sector de suelo urbanizable, el de Villa Canaria.

CAPACIDAD POBLACIONAL				
Ámbito / Sector	Viviendas	Habitantes	Plazas alojativas	Habitantes + Plazas alojativas
S.U. Punta Negra	12	38	264	302
S.U. El Varadero	219	712	666	1.378
U.A. El Varadero	56	182	0	182
S.U. Cueva del Polvo	84	273	0	273
U.A. El Lomo	11	35	0	35
Sector Villa Canaria	255	829	0	829
TOTAL Núcleo urbano adyacente	637	2.069	930	2.999
Sector Cueva del Polvo	8	24	542	566

Fuente: PGO Guía de Isora (2010). Elaboración propia.

En el Sector se proponen 8 viviendas frente a las 542 plazas hoteleras, que forman la población flotante al 100% de ocupación. Cada vivienda se corresponde a 3 plazas alojativas, por lo que el número total de plazas asciende a 566, siendo éste el 19% de los habitantes totales propuestos por el PGO para el núcleo urbano adyacente.

A continuación, se relacionan las superficies de los usos del suelo del núcleo urbano adyacente, compuesto por los ámbitos y sectores referidos anteriormente. De tal forma

que se relacionan las superficies existentes y establecidas por el PGO con las determinadas por la presente ordenación.

COMPARACIÓN DE LAS SUPERFICIES DE LOS USOS								
Usos	Superficies (m ²)							Sector Cueva del Polvo
	Núcleo urbano adyacente							
	SU Punta Negra	SU EI Varadero	UA EI Varadero	SU Cueva del Polvo	UA EI Lomo	Sector Villa Canaria	TOTAL Núcleo urbano adyacente	
Residencial	3.640	37.447	10.219	11.708	1.950	35.750	100.714	17.059
Turístico	7.977	22.305	0	0	0	0	30.282	59.108
Industrial	0	170	0	0	0	0	170	0
Comercial –Hostelería	1.329	2.735	0	0	5.219	5270	14.553	0
Equipamiento	0	0	0	0	0	0	0	9.129
Espacios Libres	6.688	29.190	7.400	607	0	6.730	50.615	11.088
Docente	0	0	0	0	0	3.650	3.650	0
Deportivo	0	0	0	0	0	1.815	1.815	0
Dotación	0	0	0	221	0	1.210	1.431	0
Viaro e Infraestructuras	6.925	29.487	2.643	7.796	2.740	13.440	63.031	23.616
S.G.	0	0	0	0	0	7.295	7.295	0
Superficie total	26.588	121.333	20.262	20.332	9.909	75.520	273.944	120.000

Fuente: PGO Guía de Isora (2010). Elaboración propia.

6.2. CONDICIONES DE MERCADO DE TRABAJO

Sobre las condiciones de mercado de trabajo. La demanda de empleo en el sector servicios del área urbana donde se implantará la urbanización, constituye el mejor indicador para valorar la capacidad del mercado laboral para atender la demanda de empleo que se generará. También podría ser utilizadas las estadísticas insulares pues hoy en día se puede residir en un municipio y ser demandante de empleo en toda la isla.

GENERACIÓN DE NUEVOS PUESTOS DE EMPLEO		
Plazas alojativas en el Sector Cueva del Polvo	Previsión generación empleo ¹	Paro registrado en el sector servicios en el municipio
542	95	1.146

Fuente: Bases de datos insular y municipal, Istac (2009).

Elaboración propia

1. El número de empleados estimado es a razón de 105 empleados cada 600 plazas alojativas y ocupación media del 70%. Sólo se cuentan las plazas alojativas turísticas, las plazas procedentes de las viviendas no se contabilizan.

No se tienen datos sobre el paro registrado en el sector servicios para los núcleos de los municipios, por lo que se toma el dato del total del municipio, y del año 2009, que es el último del que se dispone. Como se observa, existe suficiente demanda de empleo en el municipio en el sector servicios como para poder cubrir las ofertas de empleo que se pudieran generar, debiéndose tener además también en cuenta que la subida del paro que ha habido en los años posteriores al 2009.

6.3 AFECCIÓN A LOS SERVICIOS EDUCATIVOS, SANITARIOS Y DE BIENESTAR SOCIAL DISPONIBLES

En el municipio de Guía de Isora existen actualmente los siguientes Centros Educativos en funcionamiento, que dependen de la Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad:

CENTROS EDUCATIVOS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO		
Denominación	Dirección	Localidad
Colegios de Educación Infantil y Primaria		
CEIP VERA DE ERQUES	CTRA. GENERAL VERA DE ERQUES, 2	GUÍA DE ISORA
CEIP CHIRCHE	LOS CASCAJITOS, 5	
CEIP ALMÁCIGO	AVDA. LA CONSTITUCIÓN, 6	
CEIP LA MONTAÑA	C/ LA MILAGROSA, 28	
CEIP LA ERA	C/ LA ERA, 1	
CEIP ADORACIÓN RODRÍGUEZ ALONSO	URB. FONSALÍA, S/N	PLAYA DE SAN JUAN
CEIP TEOBALDO POWER	FINCA AGUADULCE, S/N	
CEIP APONTE	CAMINO DE APONTE, 8	ALCALÁ
CEIP LA CUMBRITA	C/ LA CUMBRITA, 23	
CEIP CHIGUERGUE	C/ CERVANTES, 2	CHÍO
CEIP CHIGORA	C/ LA FLORIDA, 22	
Institutos de Educación Secundaria		
IES ALCALÁ	IKBAL MASIH, S/N	ALCALÁ
IES MANUEL MARTÍN GONZÁLEZ	AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, S/N	GUÍA DE ISORA

Fuente: Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad 3013/2014. Elaboración propia.

Estos Centros acogen el número el número de alumnos, en función del tipo de Centro, siguiente:

NÚMERO DE ALUMNOS EN EL MUNICIPIO

Tipo de Centro	Nº alumnos
Infantil	536
Primaria	1.167
ESO	806
Bachillerato	244
TOTAL	2.753

Fuente: Consejería de Educación,
Universidades y Sostenibilidad
2013/2014. Elaboración propia.

Por lo tanto, respecto a la demanda proveniente de las viviendas previstas en el Sector, no tiene cabida valorarla, al ser tan solo 9 viviendas, que con la estimación de habitantes/vivienda que hace el PGO, corresponden a 27 habitantes, de los que puede ser que un tercio estén en edad escolar.

En la tabla que sigue se recoge el incremento de la población estudiante respecto al número de empleados que resultan de las plazas alojativas turísticas previstas en el Sector.

DEMANDA DE PLAZAS EN CENTROS EDUCATIVOS				
Ámbito	Plazas alojativas	Nº empleados estimados ¹	Estimación niños en edad escolar ²	Incremento de la población estudiante
Sector Cueva del Polvo	542	95	118	4,28%

Fuente: Elaboración propia.

1. El número de empleados estimado es a razón de 105 empleados cada 600 plazas alojativas y ocupación media del 70%. Sólo se cuentan las plazas alojativas turísticas, las plazas procedentes de las viviendas no se contabilizan.

2. Se coge como base 1,24 niños por hogar en la isla de Tenerife.

En cualquier caso, con el número de centros educativos existentes en el municipio la capacidad es suficiente para acoger este pequeño número de posibles nuevos alumnos que derivarían del incremento en número de familias que trabajaran y residieran en el municipio.

En el municipio de Guía de Isora existen cuatro Centros de Salud situados en: Guía de Isora, Alcalá, Chío y Playa San Juan, siendo el número total de pacientes que pueden soportar de 19.005 pacientes.

CENTROS DE SALUD EXISTENTES EN EL MUNICIPIO

Denominación y Localidad	Dirección
CS ALCALÁ	C/ DE MÉNDEZ S/N
CS CHÍO	Pº DE LA LIBERTAD, 35
CS GUÍA DE ISORA	AVDA. LA CONSTITUCIÓN, 6
CS PLAYA SAN JUAN	C/ PLEAMAR, 11

Fuente: Ayuntamiento de Guía de Isora 2014. Elaboración propia.

Estos datos se han comparado con el incremento de la demanda asistencial que generará la presencia de la población turística. La siguiente tabla refleja estas estimaciones calculadas a partir de los datos oficiales disponibles que se indican al pie de la tabla.

DEMANDA ASISTENCIAL QUE GENERARÁ LA POBLACIÓN				
Sector	Capacidad alojativa propuesta	Población media diaria ¹	nº de camas demandadas ²	Número de pacientes previsible ³
Cueva del Polvo	566	396	1,79	41,21

Fuente: ISTAC (1998). Elaboración propia.

1. La población media diaria se estima con una ocupación media anual del 70%.

2. El cálculo de número de camas demandadas por la población turística se realiza a partir de 221 habitantes por cama. (Istac, 1998)

3. El número de pacientes previsible se calcula a razón de 23 pacientes de media por cama en un año. (Istac, 1998)

El incremento de 41 pacientes al año en un conjunto de Centros de Salud, con una capacidad de 19.005, es casi insignificante.

En lo que se refiere a la capacidad del resto de centros de bienestar social, no se considera necesario su análisis en pues no se ha identificado demanda alguna en este sentido por parte de la población turística. Quizás tendría más relación con el incremento de la población residente generada por los nuevos trabajadores, pero aun así no se disponen de datos estadísticos de la capacidad (y ni siquiera de la tipología) de los centros más cercanos.

En cualquier caso, el incremento de la población residente estimada es tan bajo que es perfectamente asumible por los que pudiera existir y la población que trabaje en el Sector no necesariamente residirá en la zona.

7. CAPACIDAD PAISAJÍSTICA

Definida como la potencialidad del paisaje para asumir las actuaciones previas sin alteración de sus rasgos y elementos característicos.

En cualquier caso, y tal como se comentó en el análisis de la capacidad de carga ecológica, la directriz parece querer valorar el impacto que generarán las intervenciones más que la capacidad de carga, entendida como se ha definido en este estudio. Resulta especialmente complejo definir a priori cuál es el parámetro paisajístico y, aún más, cuantificar su valor, que puede limitar la dimensión y tipología del Sector turístico.

La mayor parte del ámbito forma parte de la amplia unidad de paisaje de llanuras con cultivos intensivos que tanto caracteriza el litoral municipal. Comprende la extensa plataforma costera que ocupa toda la zona baja del municipio, desde el litoral hasta una altitud media que oscila entre los 100 y los 250 m., según las zonas, y que está ocupada en un porcentaje muy alto por cultivos de exportación (descubiertos y en invernaderos).

Se trata de una unidad de paisaje con dominio absoluto de la acción antrópica que ha modelado los terrenos para aprovechamiento agrario y donde los elementos abióticos y bióticos no se consideran relevantes.

Las características visuales de esta unidad de paisaje se caracterizan por su monocromatismo originado por el monocultivo de plátanos. La cuenca visual es amplia y diáfana, sin elementos importantes que focalicen la visión salvo los invernaderos que originan un contraste de color importante y suponen una pérdida de la calidad paisajística. Los elementos lineales como las numerosas carreteras de acceso apenas son apreciables debido a la compacidad que origina este cultivo al igual que las diversas edificaciones que se han construido vinculadas a la explotación. Por tanto, se trata de una continua sucesión de color, formas, y texturas uniformes y monótonas que conforman un paisaje de relevancia paisajística.

Estas características visuales primigenias que definen la gran unidad de paisaje en la que se enmarca el sector, se encuentran hoy en día prácticamente desaparecidas en su interior. La finca no se encuentra en producción desde hace años y, con su abandono, el paisaje agrícola ha dado paso a un ámbito con numerosos impactos visuales derivados no sólo de la ausencia del propio cultivo de plataneras que proporcionaba el color verde dominante en la escena, sino del gran deterioro de la infraestructura agraria que originalmente estructuró el lugar.

La percepción que se tiene del ámbito es de un paisaje, desordenado y de muy baja calidad visual, que causan un importante impacto sobre el paisaje litoral del municipio. No obstante, por debajo de los cultivos de platanera podría segregarse otra unidad diferenciada de la anterior, si bien dentro del ámbito ocupa una franja de terreno muy estrecha entre los cultivos y el mar.

Esta franja costera está definida por la actual rasa intermareal con presencia de charcas y bajas y por la presencia de un matorral halófilo en ciertas partes, que están separadas de los cultivos por una pista de tierra que conecta, en una posición elevada respecto a la rasa, el núcleo de Varadero con la Playa de Callao Chico.

La accesibilidad visual a la unidad es por lo general baja desde la tierra y mucho más alta desde el mar.

Por lo complejo de determinar la capacidad paisajística del Sector se procede a describir para a considerar unas determinaciones para la ordenación.

La ordenación del Sector se ha basado en su integración con el paisaje exterior, aunque los alrededores se encuentran también bastante antropizados; el núcleo urbano de El Varadero, con el que linda el Sector, la carretera y un suelo rústico degradado es el panorama que se vislumbra desde él, visión contrapuesta con la que se percibe de la rasa rocosa marina de la costa, el mar y la isla de la Gomera.

Por lo tanto, uno de los objetivos que plantea la ordenación del Sector es la cualificación paisajística no sólo del propio ámbito, sino de su entorno, en el sentido que, desde puntos de visión desde este entorno hacia él se vislumbre un nuevo paisaje que mejore lo más posible las circunstancias actuales.

Para ello, siguiendo las determinaciones del PTOTT, se ha previsto que las edificaciones no creen un frente continuo que dé a la costa; los elementos más singulares del paisaje de este Sector, como es el Horno de la Cal y la rasa costera no sólo se conservan, sino que se le prestan la mayor atención al implantar la ordenación del Sector un parque a todo lo largo de la costa, para la mejora de uso público y de su disfrute; otra zona ajardinada de gran dimensión, situada junto a la carretera, actuará de pantalla vegetal, visual y acústica desde la misma y el resto del ámbito, ya totalmente antropizado está destinado a albergar las parcelas, viales y el resto de espacios libres públicos.

Para el control del desarrollo de estas parcelas es de mencionar que la ordenación establece una serie de normas para que el resultado tanto de los elementos edificatorios como de los espacios libres privados sea acorde con el objetivo a conseguir. Para ello se

insta a que el proyectista opte preferentemente por la simplicidad formal y un cuidado tratamiento exterior, a fin de minimizar el impacto paisajístico de las edificaciones, siendo rechazables aquellos proyectos que, de forma manifiesta, por sus condiciones volumétricas o tipológicas, la calidad de sus materiales o su diseño arquitectónico, sean disconformes con las condiciones de calidad del entorno en el que se insertan

8.- CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LOS SERVICIOS

El objetivo de este apartado es determinar si las capacidades de las infraestructuras territoriales existentes y de los servicios necesarios son suficientes para asumir la carga que genere el Sector una vez entre plenamente en funcionamiento.

8.1. INFRAESTRUCTURA DE ACCESIBILIDAD

La única posibilidad de acceso al Sector es desde la Carretera TF-47.

Para conocer las intensidades de tráfico que actualmente soporta esta infraestructura de acceso, se ha recabado la información que ofrecen las estaciones de aforo del Servicio Técnico de Conservación y Explotación de Carreteras del Cabildo. En concreto, las estaciones de aforo de la Carretera TF-47 más cercanas a un lado y otro del acceso previsto al Sector son:

INTENSIDADES DE TRÁFICO DE LA CARRETERA TF- 47						
Carretera	P.K.	Denominación del tramo	Estación	Carácter	IMD ¹ Año 2013	Tasa estimada de vehículos pesados (%)
TF-47	15+300	Pasado Alcalá - La Jaquita	297	Cobertura	12.274	3,41
	18+860	Antes de Cruce Los Gigantes	299	Cobertura	4.429	3,18

Fuente: Cabildo Insular de Tenerife (2013). Elaboración propia
1. Intensidad media diaria de vehículos

Es necesario determinar cuál va a ser la carga de tráfico, es decir, la intensidad estimada de tráfico que producirá el Sector, una vez que entre plenamente en funcionamiento. Para ello, se ha elaborado la siguiente tabla, en la que habiéndose tenido en cuenta el número máximo de personas, según grupos homogéneos de usuarios de vehículos, un coeficiente de ocupación media, sólo aplicable a la parcela de uso turístico complejo turístico, la simultaneidad media de desplazamientos y el número medio de desplazamientos diarios, se ha determinado la Intensidad media diaria (IMD) y la tasa estimada de vehículos pesados.

INTENSIDAD DE TRÁFICO PRODUCIDA POR EL SECTOR							
Uso de las parcelas	Unidades de medida	Coefficiente de ocupación media	Simultaneidad media de desplazamientos	Número medio de desplazamientos diarios	IMD inducida	Tasa estimada de vehículos pesados (%)	IMD inducida vehículos pesados
Complejo turístico	Nº máximo de plazas hoteleras	0,7	0,5	2	379,40	5,00%	18,97
	542						
	Personal de servicio	1	1	4	380,00	3,50%	13,30
95							
Equipamiento	Usuarios media	1	0,8	2	120,00	3,50%	4,20
	75						
Residencial	Unidades residenciales	1	1	4	32,00	3,50%	1,12
	8						
Parque urbano litoral	Usuarios media	1	0,8	2	240,00	2,00%	4,80
	150						
TOTAL TRÁFICO INDUCIDO POR EL SECTOR					1.151,40	3,68%	42,39

Elaboración propia.

1. Intensidad media diaria de vehículos

A continuación, se analiza y valora la incidencia del tráfico inducido sobre el existente, es decir, el número de vehículos medio que producirá el Sector sobre la capacidad de la vía que le sirve de acceso. Para ello, se ha calculado inicialmente el número de vehículos medio que habrá en el Sector y se ha comparado con la capacidad de los tramos de la Carretera TF-47, que le sirve de acceso, partiendo de la hipótesis más realista, que es la que establece que un 80% (924 v) del tráfico que se genera en el Sector cargará el tramo "Pasado Alcalá - La Jaquita" y el 20% (231 v) el tramo "Antes de Cruce Los Gigantes".

INCREMENTOS DEL TRÁFICO DE VEHÍCULOS EN LOS TRAMOS DE LA CARRETERA TF-47								
Tramo Carretera	Estación aforo	P.K.	IMD ¹ (2013)	IMD ¹ inducida Sector	Distribución del tráfico inducido		Incremento del tráfico	
					(%)	Nº vehículos	Nº vehículos	(%)
Pasado Alcalá - La Jaquita	297	15+300	12.274	1.066	80	921	13.195	7,50
Antes de Cruce Los Gigantes	299	18+860	4.429		20	230	4.659	5,20

Elaboración propia.

1. Intensidad media diaria de vehículos

Aun así, y a partir de estos datos obtenidos, se puede llegar a la conclusión de que la Carretera TF-47, única vía territorial que da acceso al Sector, puede absorber el incremento de tráfico previsible por su puesta en funcionamiento, pues, en el caso más desfavorable, no supondrá más que un 7,50% de la intensidad media diaria actual, al ser comparado con la tasa de crecimiento anual media en carreteras convencionales, establecida en un 5%. Por ello puede concluirse que no se compromete la capacidad de la vía ni su nivel de servicio.

8.2. INFRAESTRUCTURAS DE REDES DE SERVICIO

La valoración de la capacidad de carga de las infraestructuras de redes de servicio, que pudieran tener relación con la actividad turística objeto de análisis, se ha centrado en averiguar si el incremento de cada una de las infraestructuras de abastecimiento, de saneamiento, de riego, de la red eléctrica y de telecomunicaciones puede ser asumido por las redes de infraestructura territoriales existentes. Para ello, se ha recurrido a datos oficiales.

8.2.1. Red de Abastecimiento de agua potable

Se determina el consumo de agua potable que implicará la puesta en funcionamiento de los usos del Sector, Con este dato se calcula el almacenamiento de la reserva necesaria y se compara con los datos que ha ofrecido la empresa suministradora.

El PHI no determina explícitamente una dotación de consumo asociada al uso turístico, por lo que, atendiendo a la bibliografía técnica especializada, se considera para el uso turístico 265 L/cama/día. Lo mismo ocurre con el equipamiento, estimándose en este caso una dotación de 30 L/m²c/día, sobre la superficie construida.

Así mismo, atendiendo al artículo 9.3.1.3 de la Normativa del PHI y considerando la población de hecho del municipio (en el rango de 12.000 a 5.000 habitantes), se adopta una dotación de consumo para el uso residencial de 250 L/hab/día. Complementariamente se considera una ocupación de 5 personas para cada una de las 8 viviendas previstas, dada la superficie construida máxima permitida (450 m²c) para cada una de ellas.

Por último, para estimar la reserva asociada a la red contraincendios, se ha considerado

el funcionamiento simultáneo de 2 hidrantes a razón de 500 L/minuto durante 2 horas, lo que supone un total de 120 m³.

A partir de estas dotaciones y de las superficies asignadas a los distintos usos de la Ordenación Pormenorizada, se obtiene el siguiente cuadro que recoge el consumo medio diario de agua potable previsto para la urbanización.

CONSUMO MEDIO DIARIO DE AGUA POTABLE EN EL SECTOR					
Uso	Habitantes (hab)	Superficie construida (m ² c)	Dotación (L/hab. día) (L/m ² c.día)	Consumo	
				(L/día)	(m ³ /día)
Complejo turístico	542		265	143.630	143,63
Residencial unifamiliar	40		250	10.000	10,00
Equipamientos		456	60,3	28.410	28,41
TOTAL				182.040	182,04

El PHI establece en su artículo 9.3.3.8:

“Los depósitos de abastecimiento urbano se dimensionarán de modo que puedan almacenar 1 metro cúbico de agua por cada uno de los residentes en el núcleo o zona abastecidos”.

Tal y como se ha expuesto en apartados precedentes, la capacidad de reserva asociada a los usos de complejo turístico (CT) residencial (RU) y, considerando 1m³ por habitante, es de 582 m³, lo que considerando el consumo estimado de 153,63 m³/día, suponen 3,79 días de reserva. El consumo diario de los equipamientos se ha valorado en 28,41 m³/día, por lo que, manteniendo el mismo número de días de reserva (3,79 días) que, para los usos de complejo turístico y residencial, la capacidad de reserva requerida se estima en 107,63 m³.

Por otra parte, para considerar la reserva asociada a la red contraincendios, se ha considerado el funcionamiento simultáneo de 2 hidrantes a razón de 500 L/minuto durante 2 horas, lo que supone un total de 120 m³. No obstante, teniendo en cuenta que se prevé el abastecimiento desde un depósito regulador no exclusivo del Sector, que cuenta con reservas propias para este uso, se considera un 50% de este valor, es decir 60 m³.

Por lo tanto, la capacidad de reserva total (asociada a todos los usos anteriores) es de 749,63 m³, tal y como se indica en la tabla siguiente en resumen de lo expuesto:

CAPACIDAD DE RESERVA				
USO	HABITANTES (hab)	CONSUMO (m³/día)	CAPACIDAD DE RESERVA (m³)	DÍAS DE RESERVA
Complejo turístico y residencial	582	154,88	582,00	3,79
Equipamiento		28,41	107,63	3,79
Reserva contra incendios			60,00	
TOTALES		182,04	749,63	

Según información aportada por la empresa suministradora ENTEMANSER, actualmente el Depósito municipal de Varadero suministra al núcleo, del mismo nombre, situado junto al Sector. Tiene una capacidad de 5.000 m³, se suministra, a su vez, de los Depósitos Guía de Isora I y II, situados al norte del propio núcleo urbano de Guía de Isora, y sólo se está utilizando actualmente la mitad de su capacidad. Para el almacenamiento de los 750 m³ de reserva de agua potable para el suministro del Sector se ha convenido con el Ayuntamiento utilizar la parte de la capacidad no usada de dicho depósito y adaptar en lo necesario los conductos de traída.

8.2.2. Red de Riego

La Comarca de Guía de Isora, cuenta con una intensa actividad agrícola y turística muy importante, lo que implica una notable demanda de agua de riego.

El suministro de agua de riego para la urbanización provendrá de dos sistemas:

- a) La conducción de aguas regeneradas del Sistema Territorial Oeste de Infraestructura para el suministro de agua regenerada (Balsa de Las Charquetas - Depósito Santiago del Teide), que discurre por la Carretera Insular TF-47 desde Adeje a Santiago del Teide
- b) La red de distribución de agua depurada para riego, perteneciente al Consejo Insular de Aguas y gestionada por BALTEN (Balsas de Tenerife), organismos adscritos al Cabildo Insular de Tenerife, que discurre paralelamente a la costa, desde la Balsa de Lomo del Balo a la cota +400 hasta el Camino de Los Pajales, existiendo un punto de acople en este camino, donde se ha previsto la acometida del conducto de conexión con la red del Sector. Para velocidades de entre 1 y 1,5 m/seg se obtendrán, con tubería galvanizada $\phi 80$ mm, aproximadamente unos 24 m³/h.

Según indicaciones de BALTEN, la presión en ese punto puede oscilar entre las 8 y la 10 atm. y, en cuanto al caudal disponible, dependerá del diámetro de la acometida, de la

necesidad o no de instalar regulador de presión y del trazado de la conducción desde la misma hasta el Sector.

Dentro del Sector la red se bifurca en dos ramales. Uno de ellos suministra el depósito regulador público municipal, que abastece los espacios públicos, es decir, el parque urbano y las áreas libres ajardinadas de los viarios. El otro ramal, suministra las parcelas privadas nº 1 de uso complejo turístico y nº 2, de equipamiento privado de uso recreativo.

El consumo diario y la capacidad del depósito municipal para cubrir dos días de autonomía en época de máxima demanda, estimándose un consumo de 2,7 l/m²/día en el parque urbano y en las áreas libres ajardinadas del viario, en los que se incluyen los alcorques, se detallan en el cuadro siguiente:

SUPERFICIES Y VOLUMEN DE RIEGO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS MUNICIPALES				
Parcela nº	Uso	Superficie ajardinada (m ²)	Consumo por día (m ³ /día)	Volumen del depósito (m ³)
12	Parque urbano	6.000	16,20	79,36
13	EBAR	309	0,83	
	Áreas libres ajardinadas en SL Viario	4.918	13,28	
	Áreas libres ajardinadas en SG Viario	3.405	9,19	
	Recinto de Depósito de Riego	65	0,18	
TOTALES		14.697	39,68	

El consumo diario de los espacios ajardinados públicos se aproxima a los 40 m³/día, que para dos días de autonomía, implican un volumen de 80 m³.

Las parcelas nº 1, de uso complejo turístico y nº 2, de equipamiento privado de uso recreativo, deberán contener cada una un depósito, para los cuales, y en base a sus superficies, se ha estimado el consumo diario y sus capacidades para cubrir dos días de autonomía en el cuadro siguiente, estimándose un consumo de 3,0 l/m²/día en ambas parcelas.

SUPERFICIES Y VOLUMEN DE RIEGO DE LAS PARCELAS PRIVADAS Y PÚBLICAS NO MUNICIPALES				
Parcela nº	Uso	Superficie ajardinada (m ²)	Consumo por día (m ³ /día)	Volumen del depósito (m ³)
1	Complejo turístico (3,0 l/m ² /día)	25.000	60	120
2	Equipamiento (3,0 l/m ² /día)	3.000	9	18
TOTALES		28.000	84	168

Para cubrir simultáneamente el volumen de los tres depósitos ($80\text{m}^3+120\text{ m}^3+18\text{ m}^3=218\text{ m}^3$), teniendo en cuenta el caudal aproximado de $24\text{ m}^3/\text{h}$ previsto en el conducto de traída al Sector, se necesitarían unas 9,08 horas.

8.2.3. Red de Saneamiento

Consultado el Consejo Insular de Aguas de Tenerife (CIATF) en Informe emitido el 28 de mayo de 2014, indica que en el extremo Sur del Sector está situada la Estación de Bombeo y Tratamiento de Aguas Residuales (EBAR) de Punta de Blanca. A esta EBAR llegan actualmente el colector de saneamiento en gravedad de Varadero y Tamaimo y de ella salen la conducción de impulsión hacia la Estación de Bombeo de Alcalá y el emisario submarino de Punta Blanca. El sistema comarcal de saneamiento planificado propone que las aguas residuales sean bombeadas desde la EBAR de Punta Blanca hacia la EBAR de Alcalá y desde ahí bombeadas hacia la EBAR de Playa San Juan, desde donde serán impulsadas a la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) de las Charquetas /Complejo Hidráulico). En la actualidad las aguas residuales que llegan a la EBAR de Punta Blanca son tratadas previamente para su posterior vertido al mar.

La EBAR tiene comprometida gran parte de su capacidad, por lo que no soportaría, por motivos ambientales, el aumento de la carga contaminante que se vierte a través del emisario de salida de la misma. Por tanto, no resultaría factible continuar incrementando el volumen de contaminación con el nuevo suelo del Sector "Cueva del Polvo".

En este sentido, en el momento de ejecución de las obras de urbanización del Sector, por parte del promotor se deberá contar con la posibilidad de prever una estación de tratamiento de aguas residuales (EDAR) propia de la urbanización, en caso de que se dieran simultáneamente, las siguientes circunstancias:

- La capacidad de tratamiento y bombeo de la actual EBAR de Punta Blanca no pudiera acoger los habitantes equivalentes que incorpore el desarrollo del Sector.
- La Estación Depuradora de Aguas Residuales a ejecutar en el Complejo Hidráulico de Las Charquetas no se encontrara aún en funcionamiento.

En consecuencia, y atendiendo a las indicaciones del informe del CIATF, en previsión de que en el momento de la ejecución de la urbanización del Sector la capacidad de tratamiento y bombeo de la actual EBAR de Punta Blanca no pudiera acoger los habitantes equivalentes, que incorpore el desarrollo del Sector y la EDAR del Complejo Hidráulico de Las Charquetas no se encontrara aún en funcionamiento, se ha previsto la

ejecución de una EDAR, propia para el Sector.

El consumo del sector previsto, según se indica en el apartado anterior "Red de abastecimiento de agua potable", es de 182,04 m³/día. En base a ello, el caudal total de aportación a la red, considerando una incorporación de caudales a la red de saneamiento respecto a los abastecidos del 85%, es de 154,73 m³/día. El tratamiento biológico estará, por lo tanto, dimensionado para este caudal.

8.2.4. Red de Energía eléctrica

La red diseñada se engancha a la red general de media tensión (M.T.) en la estación transformadora C-401866, situada bajo el Paseo Coruja de la Urbanización Varadero 2, perpendicular a la Calle El Mirlo, transversal, a su vez, a la Calle Alpispa arqueta. Una vez que la línea de acometida entra en el Sector, se bifurca para abastecer la Estación Transformadora, que abastece todas las parcelas del Sector en Baja Tensión (B.T.), excepto la parcela de uso complejo turístico, que también se abastece en Media Tensión.

La potencia demandada por la urbanización del Sector es la que se desglosa en la tabla siguiente:

POTENCIA TOTAL DEMANDADA			
PARCELA	USO	Edificabilidad (m ² c)	Potencia (Kw)
1	Complejo turístico	25.966	1.000
2	Equipamiento	1.750	60
3.1 y 3.2	Equipamientos	144	28
4 a 11	8 Viv. Unifamiliares	3.090	111
12	Kiosko en el parque		9
13	EBAR		60
14	EDAR		5
---	Alumbrado Público		5
---	Depósito de riego		5
---	Estación de bombeo		20
TOTAL			1.309

Por lo que la potencia total simultánea será de 1.309 kW x 0,8 = 1.047 kW.

Esta potencia es inferior a la prevista en el informe emitido por la empresa suministradora ENDESA el 23 de febrero de 2003, que obra en el Anexo III "Capacidad de carga" de la Memoria de Ordenación del PGO.

Se considerará, por lo tanto, que la actual red general absorbe el incremento previsto.

8.2.5. Red de Telecomunicaciones

Para la red de telecomunicación de la urbanización, el proyecto tiene previsto la realización de la instalación de la obra civil de canalizaciones. Esta infraestructura se proyecta con una única canalización, debiendo compartir los operadores su uso mediante los acuerdos necesarios, debido a las dimensiones previstas en las zonas peatonales y accesos, con una previsión de dos operadores, según se recomienda en el reglamento en vigor.

Se trata de una red de telecomunicaciones convencional. El punto de enganche previsto se encuentra en la acera lado mar de la calle Alpispá en una arqueta existente situada en la esquina norte del primer tramo de aparcamientos en batería de la calle.

Tampoco se tienen datos sobre la capacidad que posee en la actualidad Varadero, por lo que al ser una red totalmente nueva en un núcleo poco desarrollado se concluye con que es aceptable el incremento que se pueda generar.

8.3. SERVICIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

La capacidad del municipio para la recogida y posterior tratamiento de residuos sólidos está garantizada en la medida de que la actividad sólo genera residuos sólidos urbanos, el municipio de Guía de Isora cuenta con servicio de recogida de lo cual está encargada la empresa FCC, y las instalaciones para su vertido y/o tratamientos se encuentran centralizados a nivel insular.

Según se desprende de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos, se considera una generación de 1,15 Kg/ hab/día de residuos sólidos urbanos. Considerando el uso turístico (con puntas estacionales) y terciario, se adoptará una generación de 1,5 Kg/ hab/día, valor que se considera conservador. Se considera la composición siguiente:

-Materia orgánica	31%
-Papel y cartón	32%
-Envases	24%
-Otros	13%

En condiciones de ocupación plena, se estima la generación de residuos siguiente:

GENERACIÓN Y COMPOSICIÓN DE LOS RESIDUOS						
Uso	Habitantes	Total kg/día	M.O. kg/día (31%)	P.C. kg/día (32%)	E. kg/día (24%)	O. kg/día (13%)
Complejo turístico	542	813,00	252,03	260,16	195,12	105,69
Residencial	40	60,00	18,60	19,20	14,40	7,80
Equipamientos	90	135,00	41,85	43,20	32,40	17,55
Otros	10	15,00	4,65	4,80	3,60	1,95
TOTALES	682	1.023,00	317,13	327,36	245,52	132,99

En la siguiente tabla se compara el volumen de residuos generados en el Sector en relación al total del municipio, lo que constituye por sí sólo un indicador suficiente de que la capacidad para la gestión de residuos no representará ningún problema añadido.

INCREMENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS						
Municipio	Población 2013	Población media diaria ² 2013	Residuos sólidos urbanos ¹ (kg/hab/día)	Sector	Residuos sólidos urbanos ¹ (kg/hab/día)	Incremento de residuos sólidos urbanos
Guía de Isora	20.537	14.376	16.532	Cueva del Polvo	1.023,00	6,19%

Fuente: Ayuntamiento de Guía de Isora (2008). Elaboración propia.

1. Estimación aproximada en función del número de habitantes de 2013 y la producción total de residuos a nivel municipal.
2. La población media diaria se estima con una ocupación media anual del 70%.

9. CAPACIDAD DE MERCADO

Su objetivo es considerar el crecimiento potencial de la demanda frente a la nueva oferta, con el fin de evitar que la generación de desequilibrios entre oferta y demanda deteriore la competitividad del destino y de los operadores. Se trata de evitar que la oferta supere a la demanda para evitar pérdida de calidad, viabilidad de las empresas, etc.

La capacidad de carga la determina la comparación entre las estimaciones de demanda y la oferta definida por los complejos hoteleros existentes en la actualidad. La falta de datos sobre los turistas que se alojan en Playa San Juan hace que se analice la capacidad de mercado a nivel municipal con datos generales provenientes del PGO.

9.1. TIPO DE ALOJAMIENTOS

En el municipio de Guía de Isora se localizan 2 hoteles, los cuales hacen un total de 2.262 plazas alojativas actuales dadas de alta, según datos del PGO. Si se le suman las plazas del Sector, 542 plazas, da un total de 2.804 plazas hoteleras de 5 estrellas y las plazas del Sector representarían un 19,33% del total. También existen hoteles de 1 estrella que hacen un total de 45 plazas. Lo cual indica que la oferta alojativa de 5 estrellas es la predominante.

En el municipio la oferta alojativa extrahotelera es minoritaria y la mayoría está pendiente de las autorizaciones previas. Las plazas alojativas extrahoteleras actuales (según documentación del PGO) son de 1.616 plazas, mientras que están con licencia por parte del Ayuntamiento 840 habitaciones extrahoteleras.

La oferta hotelera y la extrahotelera hacen un total de 3.923 plazas alojativas turísticas. La poca oferta alojativa turística del municipio respecto a otros colindantes indica que el sector turístico está comenzando a despegar en este municipio.

En la isla de Tenerife existen 141.878 plazas alojativas según datos del ISTAC de marzo de 2014. Por lo que la oferta alojativa de Guía de Isora representa un escaso 2,76% de la isla.

9.2. EMPRESAS TURÍSTICAS

La demanda turística se traduce directamente en el consumo alojativo y de actividades. Por lo tanto, las actividades forman parte de la característica del destino. Estas actividades o factores son los que atraen al turismo y diferencia unos destinos de otros. Se centran en el resto del sector servicios agrupadas en la hostelería, transporte y actividades lúdicas y culturales.

En el núcleo de Varadero en el término municipal de Guía de Isora, aunque contiguo a Puerto de Santiago, en el término municipal de Santiago del Teide, se localizan 7 establecimientos turísticos y 6 destinados a la hostelería, situados prácticamente todos ellos, en la avenida La Gaviota y en la calle Alpispa.

En el Sector se implantará un establecimiento turístico tipo Complejo turístico y un club marítimo, que incrementarán considerablemente estos establecimientos creando una mayor oferta.

9.3. LLEGADA DE TURISTAS

Según los datos de Investigación Turística del Cabildo, a Tenerife llegaron en el 2013 un total de 4.791.947 turistas, de los cuales 986.198 con procedencia de países nórdicos, 779.673 de Alemania y 536.281 de Reino Unido, aunque los de nacionalidad española superan estas cifras, al ser de 1.797.339.

No se tienen datos del número y procedencia de los turistas que han entrado en el municipio.

9.4. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA OFERTA

La principal causa de atracción de turismo de Tenerife, y en general de las Islas Canarias, procede de sus condiciones naturales, su situación, clima y playas hacen que la oferta se centre en el conocido binomio sol-playa. Por ello la oferta turística insular se centra en las zonas con mayores prestaciones en este sentido, en el sur de la isla en los municipios de Arona, Adeje y Santiago del Teide. El municipio de Guía de Isora también situado en el sur, hasta hace pocos años su principal motor económico procedía de la agricultura. En la actualidad se están desarrollando establecimientos turísticos de alta

calidad relacionados con la costa y con oferta complementaria. Por lo que Guía de Isora se está abriendo al mercado turístico con nuevos establecimientos, lo cual implica que no requiere del proceso de renovar la planta alojativa.

El establecer oferta complementaria viene sustentado por los estudios de la OMT, en los que se indican una desaceleración de los flujos vacacionales costeros y aumentando casi el triple la oferta turística relacionada con el ocio, deportes, patrimonio cultural y natural, gastronomía...

ESTIMACIÓN DE LA OMT DE CRECIMIENTO MUNDIAL DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS HASTA 2.010	
Sol y Playa	1,7%-2,1%
Turismo Cultural	4,5%-5,5%
Turismo de Negocios, Congresos y Exposiciones	3,7%-4,3%
Turismo de Deportes	4,2%-4,8%
Otros Turismos minoritarios	4,1%-4,9%

Fuente: OMT. Elaboración propia.

Por lo tanto, como se ha explicado no se tienen datos de referencia en cuanto a número de turistas en Varadero y tan solo algunos referidos al municipio. El Sector de Cueva del Polvo es uno de los pocos que se comienza a desarrollar dentro del municipio. El dato de la oferta de plazas alojativas en el municipio respecto a la isla se tomará como indicador de que se asume el incremento del mercado turístico.

10. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS TECNOLÓGICOS, PROFESIONALES Y LABORALES

Necesarios para las fases de construcción y explotación del establecimiento turístico que se prevea, estimada bajo la hipótesis de aplicar medidas y sistemas adecuados a la conservación del medio ambiente, el ahorro de energía, y de agua, y la correcta gestión de residuos.

- Tecnológicos. Medidas y sistemas ambientales que se utilizan en el Sector para:
- Disponibilidad de especies vegetales autóctonas o no siéndolo de baja capacidad de colonización en viveros de la isla o Canarias.
- Requerimientos tecnológicos específicos durante la fase de construcción.
- Tecnología específica para el medio ambiente durante la fase de funcionamiento:
- Tecnologías para el ahorro del consumo de agua.
- Existencia de alcantarillado cerca al cual se puedan conectar y que tenga capacidad para acoger el volumen de agua generado.
- Tecnología para el ahorro de energía.

Para la gestión de residuos. Son asimilables a residuos urbanos y que por tanto existe suficiente capacidad en el mercado para abastecer de contenedores de almacenamiento y también hay infraestructura en el entorno para la recogida de dichos residuos y que el servicio municipal garantizará dicha recogida.

11. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS TURÍSTICOS

Evaluados en relación a los productos turísticos previos, fundamentada en un inventario valorado, destinado a estimar la orientación turística del ámbito y la correspondencia entre recursos, productos turísticos, tipos de demanda y actividad turística propuesta.

11.1. RECURSOS TURÍSTICOS ACTUALES

Como recursos relacionados con la demanda del turismo se consideran englobados en tres grandes grupos: alojativo, transporte y actividades lúdicas y de ocio.

Con respecto a la disponibilidad alojativa, como hemos visto antes en el municipio de Guía de Isora existe un total de 2.307 plazas alojativas, de las cuales 2.262 pertenecen a hoteles de cinco estrellas (según datos del PGO).

La ocupación de las plazas alojativas, como hemos visto, no es una constante, sino que varía a lo largo del año en función de la entrada de turistas. Así a lo largo de 2.013 el mes de máxima ocupación en el sector hotelero se produce en el mes de agosto con el 83 %, seguido del mes de febrero con el 80%. Lo que indica que la entrada de turistas no depende directamente de los meses de verano.

11.2. GRADO DE DIVERSIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS

El primer producto turístico de Guía de Isora y, por tanto, del Sector Cueva del Polvo, son condiciones naturales, clima y playas, que son los recursos con los que inicialmente comienza la actividad turística insular a mediados del siglo XIX.

Actualmente estos recursos siguen siendo los mismos y la base de la actividad turística, pero no se pueden considerar los únicos, ya que existen más mercados que hacen la competencia directamente a Canarias. Por lo tanto, la oferta se amplía como consecuencia de la preferencia del turismo, de captar un nuevo turismo y de la evolución de la sociedad canaria.

En el PTOTT, como ya se explicó anteriormente, condiciona esta zona insular a un turismo cuya oferta complementaria sea la de salud, descanso y deportes.

Por lo tanto se analizarán los recursos a los que hace referencia el PTOTT, que son los

siguientes:

- Salud:

Este tipo de turismo está en alza y se han aumentado las ofertas de un turismo de relax y belleza, denominándose de salud. Se han abierto nuevos centros en toda la isla y este sector cuenta con grandes expectativas de crecimiento. En el municipio existen dos centros de spa en los dos hoteles Meliá Palacio de Isora y Abama.

Sin embargo, en la isla de Tenerife no existe ningún centro de talasoterapia, frente a las dos existentes y en funcionamiento en Gran Canaria, por lo que la propuesta de situar uno en este Sector le da gran relevancia, no sólo a nivel municipal sino nacional.

- Descanso:

El descanso también está relacionado con el denominado turismo de salud, por lo que implica el relax de los centros de masajes y terapia, aunque la principal oferta de la industria turística de Tenerife se centra en su costa, que junto con el clima constituyen el principal elemento de atracción.

Junto al Sector, al Sur, se encuentra la Playa del Callao Chico, de 70 m de longitud, que podría ser fácilmente acondicionable.

A lo largo del litoral del municipio de Guía de Isora existen ocho playas incluida la anterior, relacionadas en la Guía de Playas del Área de Costas y Medio Marino del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Así mismo, en la costa, frente al Sector se pretende la adaptación de algunos charcos naturales para su utilización como zonas de baño, acompañados de solariums.

- Deportivos:

- Recursos vinculados con el mar: A 3,5 km del Sector Cueva del Polvo se localiza el Puerto deportivo de Los Gigantes, con actividades de embarcaciones a motor o de vela, de pesca y de submarinismo. La realización del Sector contribuirá a fomentar estas actividades.

- Recursos vinculados con el deporte de raqueta, que el Complejo turístico incluirá dentro de su oferta de actividades.
- Recursos vinculados con el golf: En el municipio de Guía de Isora existe 1 campo de golf de 18 hoyos, situado a 8 kms del Sector en el Hotel Abama. Se prevé la implantación de otro en el Sector Los Maguenes. El golf como deporte puede considerarse como uno de los que admite un sector más amplio de jugadores por edad; datos de Global Golf lo sitúan entre los 7 y 90 años. Otras características para su práctica son la falta de estacionalidad y la movilidad de sus jugadores, un 30% realiza al menos un viaje al año para practicar este deporte en otros destinos, de los cuales al menos un 58% repite campo. Estos datos junto con el crecimiento experimentado en los últimos años en Europa y de manera especial en España, los campeonatos organizados y la ampliación del número de campos en Tenerife, hacen prever el aumento del turismo del golf en los próximos años en nuestra isla.

12. AFECCIÓN A LOS RECURSOS NATURALES

Según las DOG, se pretende valorar aquí la afección a los recursos naturales en el ámbito propuesto para la actividad urbanística y en su entorno de influencia ambiental, paisajística y funcional, fundamentada en un inventario y valoración de los recursos, y en la previsión de las medidas para su conservación.

Para la valoración de los recursos naturales implicados en una actuación, se consideran en todo caso elementos sensibles, lo siguientes:

- Espacios litorales, cuya extensión a efectos de protección se establece como la franja costera de 500 m. de anchura, medidas desde la ribera del mar.
- Los relieves y horizontes definidores e los paisajes característicos de cada isla.
- Las formaciones orográficas y escenográficos naturales característicos como los acantilados, barrancos, lomos, conos volcánicos y caleras, entre otros.
- Los suelos agrícolas productivos y los que caracterizan la imagen del territorio.
- La vegetación y especialmente arbolada.

Para el presente caso, dado que la totalidad del ámbito está antropizada, al ubicarse sobre él una finca agrícola en desuso, los únicos recursos naturales a tener en cuenta son externos al Sector, pero íntimamente ligados, como son la rasa rocosa costera situada en el dominio público marítimo terrestre y el Horno de cal, como elemento etnográfico, no existiendo vegetación alguna endémica, salvo algunas palmeras canarias en el área ajardinada externa también al Sector, pero limítrofe con él.

En cuanto a la contaminación atmosférica no existen puntos industriales cerca del Sector que puedan emitir productos contaminantes. Así mismo, la existencia de los vientos alisios barren la troposfera de manera natural hacen que la atmósfera se mantenga por debajo de los límites que la Unión Europea establece para considerar una atmósfera contaminada, pudiendo considerarse prácticamente inexistente este tipo de contaminación.

Como se ha comentado en diversas ocasiones en este documento, esta valoración se corresponde más con la evaluación ambiental a que hace referencia el Decreto 35/1995, que a un verdadero estudio de capacidad de carga, que por otro lado resultaría difícil de calcular en este nivel de planificación territorial.

13. CONCLUSIÓN

Para concluir hay que tener en cuenta de que se ha analizado un sector turístico anexo a un núcleo poblacional, predominantemente residencial, en expansión. Por lo tanto, en algunos casos, no hay indicadores de base para establecer un control.

Este Sector se ha dedicado a la agricultura, dejando huellas de bancales y de invernaderos, ahora abandonados. La capacidad paisajística y los recursos naturales están más desarrollados en el Estudio Ambiental Estratégico, dando aquí algunas indicaciones.

En cuanto a la capacidad social, de infraestructuras y de recursos tecnológicos, profesionales y laborales hay que tener en cuenta de que el aumento de población turística y residencial respecto al núcleo existente es debido a que se trata de una zona en crecimiento y así se refleja en el PGO. Las vías de acceso al Sector están previstas que se modifiquen aumentando su sección al igual que el resto de las infraestructuras.

Los recursos turísticos en el municipio se están desarrollando. El municipio es uno de los de menor cantidad de establecimientos alojativos en el sur de la isla, por lo que la actividad turística en el municipio y especialmente en la zona del Sector es baja y no existen indicadores para tomar de referencia.

Anejo 3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. JUSTIFICACIÓN

La necesidad de redactar el presente Informe de Sostenibilidad Económica viene determinado por la exigencia contenida en el artículo 22, en su apartado 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesario o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES DE SISTEMAS TERRITORIALES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

2.1. ANTECEDENTES

En lo que respecta al impacto o repercusión de la actuación de sistemas territoriales, el desarrollo del Sector de suelo urbanizable turístico "Cueva del Polvo" en el término municipal de Guía de Isora, en la Hacienda Pública de las Administraciones afectadas, la Ley determina que el documento de desarrollo urbanístico deberá examinar el equilibrio o compensación de la actuación urbanizadora bajo la perspectiva de las infraestructuras o de la prestación de los nuevos servicios; por ello, se pasa a continuación a analizar aquellas partes que se deben valorar para la elaboración del mismo.

2.2. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS

La única administración pública afectada por la actuación urbanizadora es el Ayuntamiento de Guía de Isora.

2.3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN

Tratándose de una actuación de nueva urbanización, se dirige este informe a analizar el impacto económico de las infraestructuras que se implantarán en el Sector y el de su mantenimiento.

2.3.1. Infraestructuras y redes de servicios de la urbanización

Las infraestructuras y redes de servicios urbanos que se implantarán en el Sector son las siguientes:

- Vías públicas rodadas y peatonales (incluyendo: la explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales; la construcción de las canalizaciones infraestructuras de los servicios urbanos; la plantación de arbolado

- y especies vegetales; la conexión con los sistemas generales o con la red municipal de vías públicas).
- Espacios libres públicos, en los que se incluirá la plantación del arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios ajardinados y mobiliario urbano.
 - Redes de servicios urbanos: El conjunto de la urbanización del Sector estará dotada de las redes de servicio necesarias, que son las siguientes, todas ellas, incluyendo sus acometidas o enganches a las correspondientes redes generales:
 - Red de drenaje
 - Red de abastecimiento de agua potable y contra incendios
 - Red de riego
 - Red de saneamiento de aguas residuales
 - Red de media y baja tensión
 - Red de alumbrado público
 - Red de telecomunicaciones

2.3.2. Servicios públicos necesarios para la puesta en funcionamiento de la urbanización del Sector

Los servicios necesarios para la puesta en funcionamiento del Sector son los referidos al él mismo, excluyendo un innumerable sinfín de ellos que pueden prestar las administraciones, que harían prácticamente interminable el análisis que debe contener este documento (por ejemplo, desde la perspectiva local: servicios sociales, servicios de protección, servicios mortuorios, servicios de integración...). Se indican, por lo tanto, en la siguiente tabla sólo los servicios principales que ha de prestar la Administración Pública y empresas suministradoras u operadoras:

SERVICIOS PÚBLICOS NECESARIOS PARA LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR	
Concepto	Tipo de servicio
Servicios de suministro	Energía eléctrica para servicios públicos
	Energía eléctrica para las parcelas privadas
	Agua potable para servicios públicos
	Agua potable para parcelas privadas
	Agua de riego para jardines públicos
	Agua de riego para parcelas privadas
	Telecomunicaciones
Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de energía eléctrica (Conductos y arquetas)
	Red de energía eléctrica (E.T. y cables)
	Red de telecomunicaciones (Cables)
	Red de telecomunicaciones (Conductos y arquetas)
	Red de abastecimiento de agua potable
	Red de abastecimiento de agua de riego
	Red de drenaje
	Red de evacuación de aguas residuales
	Red de alumbrado público
	Viaro rodado y peatonales
	Parques y jardines
	Mobiliario urbano
Servicios de limpieza y recogida de basuras	Limpieza de espacios y vías públicas
	Recogida de basuras

2.4. COMPETENCIAS

Una vez determinadas las infraestructuras y redes de servicios de la urbanización y los servicios públicos necesarios para su puesta en funcionamiento se procede a indicar las competencias de gestión y de financiación sobre la ejecución y puesta en funcionamiento de la urbanización, así como, a partir de ella, sobre el suministro de los servicios correspondientes y sobre el mantenimiento y reposición de los elementos y redes de servicio de la urbanización.

COMPETENCIAS				
Fase	Concepto		Ente competente	Empresa concesionaria del servicio
Ejecución	Urbanización completa del sector		PROMOTOR	---
	Puesta en funcionamiento de la urbanización			
Funcionamiento	Servicios de suministro	Energía eléctrica para servicios públicos	ENDESA	---
		Energía eléctrica para las parcelas privadas		---
		Agua potable para servicios públicos	AYUNTAMIENTO	ENTEMANSER
		Agua potable para parcelas privadas		
		Agua de riego para jardines públicos		
		Agua de riego para parcelas privadas		
	Telecomunicaciones	VARIAS	---	
	Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de energía eléctrica (E.T. y cables)	ENDESA	---
		Red de telecomunicaciones (Cables)	Operadoras	Operadoras
		Red de telecomunicaciones (Conductos y arquetas)	AYUNTAMIENTO	---
		Red de energía eléctrica (Conductos y arquetas)		
		Red de alumbrado público		
		Red de abastecimiento de agua potable		ENTEMANSER
		Red de abastecimiento de agua de riego		---
		Red de drenaje		---
		Red de evacuación de aguas residuales		---
		Vialidad rodada y peatonales		---
		Parques y jardines		ZONA VERDE
	Mobiliario Urbano	---		
	Servicios de limpieza y recogida de basuras	Limpieza de espacios y vías públicas	AYUNTAMIENTO	---
Recogida de basuras		F.C.C.		

Como se evidencia en la tabla, los conceptos correspondientes a la fase de ejecución de la urbanización y su puesta en funcionamiento corren en su totalidad a cargo del promotor, mientras que los de la fase de funcionamiento corresponden al Ayuntamiento, en su gran mayoría, a la empresa suministradora ENDESA y a las operadoras de telecomunicaciones. A su vez, el Ayuntamiento se sirve de empresas concesionarias en algunos de los casos para la gestión de algunos de los servicios, concretamente las empresas ENTAMANSER, ZONA VERDE y F.C.C.

Cabe señalar, por lo tanto, que, una vez puesta en funcionamiento la urbanización y dado que los servicios gestionados por empresas suministradoras, concesionarias y operadoras se autofinancian a través del cobro de las tasas correspondientes a los usuarios, de las Administraciones públicas relacionadas en la tabla anterior, la única hacienda pública afectada es la del Ayuntamiento. Tal y como se puede apreciar es de su competencia el suministro de agua potable, el mantenimiento y conservación de la mayor parte de las redes de servicios y elementos de la urbanización y los servicios de limpieza

de los espacios públicos y recogida de basuras.

2.5. RELACIÓN DE GASTOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN COMO CONSECUENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Los gastos para la hacienda municipal derivados de la implantación de la actuación son sólo los de sus competencias relacionados en el apartado anterior, excluyendo de ellos, los que, a través de tasas directas por el suministro los paga independientemente el usuario, como es el suministro de agua potable en parcelas privadas y la recogida de basuras.

Los gastos anuales, suministrados por los diferentes servicios municipales, son los siguientes:

- SERVICIOS DE SUMINISTRO:

Suministro de energía eléctrica para alumbrado público:

La potencia total prevista para el alumbrado público de todas las vías rodadas y peatonales y de los espacios libres públicos del Sector es de 20 Kw. El coste anual de energía para el alumbrado asciende a 10.000 €.

Suministro de agua de riego para jardines públicos:

La superficie total de áreas ajardinadas del Sector, entre parque y áreas libres ajardinadas de varios, extraídas de del Cuadro de características y parámetros de las parcelas del capítulo 5.1 de la Memoria de Ordenación es de unos 20.022 m², que comporta un gasto anual de 10.000 €.

- SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, VÍAS Y ESPACIOS LIBRES:

Red de telecomunicaciones conductos y arquetas:

Comporta este concepto el mantenimiento y reparación de toda la red de telecomunicaciones, sólo conductos y arquetas, excluyendo el cableado.

Este concepto abarca:

Personal: 1.200 €.

Gastos de material: 2.000 €

Total: 3.200 €

Red de energía eléctrica (Conductos y arquetas):

Comporta este concepto el mantenimiento y reparación de toda la red de telecomunicaciones, sólo conductos y arquetas, excluyendo el cableado.

Este concepto abarca:

Personal: 1.200 €.

Gastos de material: 2.000 €

Total: 3.200 €

Red de alumbrado público:

Comporta este concepto el mantenimiento y reparación y, en su caso, reposición de los elementos de toda la red de alumbrado público, excluyendo el suministro eléctrico.

Este concepto abarca:

Personal: 2.400 €.

Gastos de material y repuestos: 8.000 €

Total: 10.400 €

Red de abastecimiento de agua potable:

Comporta este concepto el mantenimiento y reparación de toda la red de agua potable del Sector.

Este concepto abarca:

Personal: 2.400 €.

Gastos de material: 4.000 €

Total: 6.400 €

Red de abastecimiento de agua de riego:

Comporta este concepto el mantenimiento y reparación de toda la red de agua de riego del Sector, hasta las acometidas a las parcelas privadas y a las del parque y áreas libres ajardinadas de viarios.

Este concepto abarca:

Personal: 2.400 €.

Gastos de material: 4.000 €

Total: 6.400 €

Red de drenaje:

Comporta este concepto el mantenimiento y reparación de toda la red de drenaje del Sector.

Este concepto abarca:

Personal: 2.400 €.

Gastos de material: 4.000 €

Total: 6.400 €

Red de evacuación de aguas residuales:

Comporta este concepto el mantenimiento y reparación de toda la red de aguas residuales del Sector, así como de las estaciones de bombeo y EDAR.

Este concepto abarca:

Mantenimiento de las estaciones de bombeo y depuradora: 70.000 €.

Mantenimiento de la red:

Personal: 1.200 €.

Gastos de material: 2.000 €

Tota mantenimiento de la red: 3.200 €

Total: 76.400 €

Viario rodado y peatonales:

Comporta este concepto el mantenimiento, reparación y, en su caso, reposición de señales de tráfico de todos los viarios rodados y peatonales del Sector, excluyendo el mantenimiento y riego de jardines, y el de todas las redes de servicio incluido el alumbrado público y mobiliario urbano.

La superficie total de viarios y peatonales del Sector, extraída del Cuadro de características y parámetros de las parcelas del capítulo 5.1 de la Memoria de Ordenación es de 12.481 m².

Este concepto abarca:

Personal: 2.500 €.

Gastos de material y repuestos: 6.000 €

Total: 8.500 €

Parques y jardines:

Comporta este concepto la limpieza, el mantenimiento, reparación y reposición de jardineras, de las redes de riego internas desde el acople a cada acometida, así como también la reposición de plantas de todas las zonas de jardines públicos, incluidas en el parque y áreas libres ajardinadas

de viarios, excluyendo el suministro de agua de riego.

La superficie total de áreas ajardinadas del Sector, entre parques, y áreas libres ajardinadas de viarios, extraídas del Cuadro de características y parámetros de las parcelas del capítulo 5.1 de la Memoria de Ordenación es de unos 19.406 m².

Este concepto abarca:

Personal, 3 jardineros: 42.000 €.

Gastos de material, repuestos y plantas: 20.000 €

Total: 62.000 €

Mobiliario urbano:

Comporta este concepto el mantenimiento, reparación y, en su caso la reposición del mobiliario urbano de los viario y espacios libres.

Este concepto abarca:

Personal: 2.500 €.

Gastos de material y repuestos: 3.000 €

Total: 5.500 €

- SERVICIOS DE LIMPIEZA:

Espacios y vías públicas:

Comporta este concepto la limpieza de los viarios y espacios libres peatonales.

La superficie total de viarios rodados y peatonales, extraídas del Cuadro de características y parámetros de las parcelas del capítulo 5.1 de la Memoria de Ordenación es de 12.481 m².

Este concepto abarca:

Amortización de barredora: 5.000 €

Sueldo anual del conductor de la barredora: 16.500 €

Sueldo anual de un peón: 13.700 €

Gastos de material: 2.000 €

Total: 37.200 €

RELACIÓN DE GASTOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN		
Concepto		Gastos anuales (€)
Servicios de suministro	Energía eléctrica para alumbrado público	10.000
	Agua de riego para jardines públicos	10.000
Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de telecomunicaciones (Conductos y arquetas)	3.200
	Red de energía eléctrica (Conductos y arquetas)	3.200
	Red de alumbrado público	8.000
	Red de abastecimiento de agua potable	6.400
	Red de abastecimiento de agua de riego	6.400
	Red de drenaje	6.400
	Red de evacuación de aguas residuales	76.400
	Viaro rodado y peatonales	8.500
	Parques y jardines	62.000
	Mobiliario urbano	5.500
Servicios de limpieza	Espacios y vías públicas	37.200
TOTAL		243.200

El total del gasto anual para la hacienda municipal, que deviene de los conceptos relacionados en el cuadro anterior, motivados de la implantación y puesta en funcionamiento de la urbanización del Sector "Cueva del Polvo" asciende a la cantidad de 243.200 €.

2.6. RELACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN COMO CONSECUENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Tal y como se deduce del apartado anterior, el promotor o terceras personas no participarán en el mantenimiento de las infraestructuras y de los servicios del Sector. Los servicios gestionados por empresas suministradoras, concesionarias y operadoras se autofinancian a través del cobro de las tasas correspondientes a los usuarios. Es, por lo tanto, la hacienda municipal la única que se ve afectada por los gastos que genera la prestación de los servicios que son competencia del Ayuntamiento para el correcto funcionamiento de la urbanización, que se relacionan en la tabla del apartado 2.4 anterior.

Así, por tanto, en este apartado, en la tabla siguiente, se identifican los conceptos generadores de ingresos para la hacienda municipal y que, consecuentemente, deben compensar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios, que competen al Ayuntamiento.

RELACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN			
Tipo	Etapa	Carácter	Concepto
Impuestos directos	Ejecución de la urbanización o edificación	Ocasional	Impuesto de construcción, instalaciones y obras (BOP 31/12/2003)
		Funcionamiento	Periódico
	Periódico		Impuesto sobre bienes inmuebles (BOP 17/12/2009)
			Impuesto de vehículos de tracción mecánica (BOP 31/12/2003 y BOP 03/10/2007)
Puntual	Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) (BOP 31/12/2003)		
Impuestos indirectos	No se definen		
Tasas y otros ingresos	Ejecución de la urbanización o edificación	Ocasional	Tasa por licencias urbanísticas (BOP13/12/2003)
		Ocasional	Tasa por ocupación de terrenos públicos por obras (BOP 03/10/2007)
	Funcionamiento	Periódico	Tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos carga y descarga mercancías VADOS (BOP 31/12/2003)
			Tasa por suministro de agua potable (B.O.C. 29/12/2008 y BOP 26/03/2008)
		Periódico	Tasa por la recogida de basura y tratamiento de residuos sólidos (BOP 22/08/2008)
	Ocasional	Tasa por licencias de apertura (establecimientos) (BOP 13/03/2002)	
		Tasa por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas (BOP 13/03/2002)	
Puntual	Multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc.		
Ingresos patrimoniales	Ejecución de la urbanización	Puntual	Valor del 10% del aprovechamiento urbanístico del sector
		Puntual	Valor de los terrenos cedidos al Ayuntamiento destinados a viarios y espacios libres públicos.

Del análisis de la relación de ingresos de la tabla anterior se observa la distinción entre los que se producen en la etapa de ejecución de la urbanización o edificación, en la de funcionamiento y los que son puntuales.

1. Ingresos que se producen durante la etapa de ejecución de la urbanización o de edificación:

Durante la etapa de ejecución de la urbanización se producen los actos de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viarios y espacios libres públicos y del 10% del valor del aprovechamiento urbanístico del Sector, por aplicación de los apartados a) y c), respectivamente, del artículo 44 de la LSC. El primero de ellos no repercute directamente en la hacienda local, pero sí el segundo, de una manera puntual en el momento que se produzca.

Así mismo, durante esta etapa se producirán ingresos ocasionales derivados de la aplicación del Impuesto directo de construcción, instalaciones y obras y de las tasas correspondientes por licencias urbanísticas y por ocupación de terrenos

públicos por obras, tanto sobre las obras de urbanización como sobre las de edificación en parcelas privadas.

2. Ingresos que se producen durante la etapa de funcionamiento:

Durante la etapa de funcionamiento de la actuación, es decir, una vez en funcionamiento la urbanización y los edificios o establecimientos de las parcelas privadas, la hacienda municipal recaudará por diversos conceptos que pueden agruparse por su carácter de la forma siguiente:

- De carácter periódico: Los impuestos directos de actividades económicas, sobre bienes inmuebles y de vehículos de tracción mecánica y tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos carga y descarga mercancías, vados. Por estos conceptos no se generan gastos en la hacienda municipal, lo que implica que, en su caso, que podrían destinarse íntegramente a la prestación de servicios. Así mismo, recaudará por la aplicación de las tasas por suministro de agua potable, que debe compensar el suministro de agua potable a las parcelas privadas y el mantenimiento de la red y por la recogida de basura y tratamiento de residuos sólidos, que debe compensar los gastos de este servicio.
- De carácter ocasional: Las tasas por licencias de apertura de establecimientos y por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas. Por estos conceptos no se generan gastos en la hacienda municipal, lo que implica que, en su caso, podrían destinarse íntegramente a la prestación de servicios.

3. Ingresos puntuales:

De forma puntual y en cualquier momento del desarrollo o funcionamiento del Sector, se pueden producir ingresos en la hacienda municipal por aplicación del impuesto directo sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) o por diversos conceptos, como son multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc.

Para valorar la incidencia económica sobre la hacienda municipal se deben utilizar sólo aquellos conceptos que se refieren a ingresos periódicos de los que se producen durante la etapa de funcionamiento, es decir los del apartado 2 anterior, de los que sólo del

impuesto de actividades económicas y de bienes inmuebles, se puede realizar una previsión fiable y, por ello son los que se proceden a valorar. Se advierte que la totalidad de los ingresos, que se estiman, se percibirán en su totalidad, cuando en el Sector los propietarios de todas las parcelas hayan obtenido las correspondientes licencias de ocupación o de apertura.

- IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El impuesto de actividades económicas se aplica en virtud del Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas, de aplicación estatal, en el que se establecen las tarifas mínimas a aplicar según los grupos de actividades establecidos, que para el Sector son las siguientes:

CUOTAS A APLICAR SEGÚN LA ACTIVIDAD CLASIFICADA				
Parcela nº	Uso	Actividad	Grupo / Epígrafe	Tarifa mínima
1	Complejo turístico	Hotel 5*	681	17,417331 euros)/habitación
2	Equipamiento	Balnearios y baños	942.2	274,325965 euros

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.2 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, y en su uso de las facultades conferidas por los artículos 88 y 89 de la repetida Ley, en orden a la fijación del coeficiente de incremento sobre las cuotas mínimas del Impuesto, así como de índices de situación que ponderen la ubicación física de los distintos establecimientos dentro del término municipal, el Ayuntamiento de Guía de Isora estableció la Ordenanza de impuesto sobre actividades económicas (BOP 13/03/2002).

En su artículo 2 "Determinación de la cuota tributaria" determina que la cuota Tributaria del Impuesto sobre actividades económicas será la resultante de aplicar a las tarifas mínimas del Impuesto, el coeficiente de incremento, que lo cifra en 1,5 sobre las cuotas mínimas fijadas en las tarifas e índices de situación y el Índice de situación, que lo cifra en 1,0 en todo el término Municipal, a aplicar sobre las anteriores cuotas incrementadas.

Por lo tanto, el cálculo de la cuota tributaria del Impuesto de Actividades Económicas para cada una de las parcelas en las que se desarrollan actividades, a las que le son de aplicación el citado impuesto, es el siguiente:

CALCULO DEL IMPORTE DEL TOTAL DE LAS CUOTAS DEL IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS							
Parcela Nº	Actividad	Grupo / Epígrafe	Tarifa mínima (€)	Nº habitaciones	Base	Coefficiente de incremento	Cuota tributaria (€)
1	Complejo turístico - Hotel 5*	681	17,417331/habitación	250	4.354,33	1,5	6.531,50
2	Equipamiento (club marítimo)	942.2	274,325965	-	-		411,67
3.1 y 3.2	Equipamientos (Club marítimo)	942.2	274,325965	-	-		824,34
TOTAL							7.767,51

- IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES

La regulación básica del Impuesto de bienes inmuebles es el texto refundido de Ley reguladora de las Haciendas Locales (R.D. Legislativo 2/2004) y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (R.D. Legislativo 1/2004), así como su Reglamento de desarrollo, (R.D. 417/2006).

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 15.2 y 59.1, en relación con los artículos 60 a 77 del dicho R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Guía de Isora ha regulado la imposición del Impuesto sobre Bienes Inmuebles mediante la aplicación de los preceptos contenidos en dicha Ley, complementados por la Ordenanza del impuesto sobre bienes inmuebles (BOP 17/12/2009). En su artículo 3 "Tipo de gravamen y cuota", apartado 1, determina que el tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza urbana y de características especiales queda fijado en el 0,40 por 100.

Para el presente informe las cuotas del Impuesto de Bienes Inmuebles para cada uno de los bienes urbanos de titularidad privada se han calculado aplicando al valor catastral el tipo de gravamen.

El valor catastral se determina objetivamente a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y está integrado por el valor catastral del suelo y el de las edificaciones. Para su determinación se han de tener en cuenta los criterios valorativos establecidos en la normativa reguladora del Catastro inmobiliario. Como regla general, no puede superar el valor de mercado, si bien, en los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no puede superar este último valor.

Dado que lo que se pretende valorar aún no ha sido construido y, por lo tanto, los datos no obran en el Catastro Inmobiliario, el equipo redactor ha sido informado por el Servicio

de Tesorería del Ayuntamiento sobre las valoraciones de suelo y construcciones, que se han aplicado para establecer la cuota de este impuesto sobre inmuebles, que radican en el municipio y de similares características.

La información es la siguiente:

- Para la parcela de complejo turístico, los datos provienen de un establecimiento hotelero de las mismas características, que de los que se pretenden implantar en el Sector:

Superficie de suelo: 78.181 m² → Valor: 50.547.843 € → (646,55 €/m²)

Superficie construida, incluyendo sótanos: 98.717 m² → Valor: 70.152.880 € → (710 €/m²)

(1.296 camas)

- Para las parcelas de equipamiento los datos del valor del suelo provienen de otro equipamiento similar en el municipio y para la construcción provienen de la Casa Club de un hotel ubicado en el municipio.

Superficie de suelo: 8.021 m² → Valor: 2.368.588 € → (295,30 €/m²)

Superficie construida: 2.570 m² → Valor: 1.515.189 € → (589,57 €/m²)

- Para las parcelas residenciales los datos del valor del suelo provienen de una urbanización residencial ubicada en el municipio en similares circunstancias, cerca de un hotel de iguales condiciones a los que se pretende implantar, con tipologías edificatorias y parcelas similares a las previstas en el Sector.

Superficie de suelo: 9.844 m² → Valor: 710.062 € → (72,13 €/m²)

Superficie construida: no se aportaron datos, por lo que se ha estimado utilizar la media aritmética entre el valor de las construcciones aportado para los hoteles y el aportado para los equipamientos, es decir, 650 €/m².

Por lo tanto, los valores catastrales a aplicar son aproximados, lo que implica que las cuotas de los impuestos que se utilizan en este informe también lo son.

El cálculo de las cuotas aproximadas del Impuesto de Bienes Inmuebles para cada una de las parcelas o grupos de parcelas, a las que le son de aplicación el citado impuesto, es el siguiente:

CÁLCULO DEL IMPORTE DEL TOTAL DE LAS CUOTAS DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES										
Parcela nº	Uso	Sup. parcela (m ² s)	Sup. construida (m ² c)	Valor catastral					Tipo de gravamen (0,4%)	Cuota (€)
				Valor unitario del suelo (€/m ² s)	Valor unitario de la construcción (€/m ² c)	Valor del suelo (€)	Valor de la construcción (€)	Total (€)		
1	Complejo turístico - Hotel 5*	59.108	25.966	646,55	710,00	38.216.277,40	18.435.860,00	56.652.137,40	0,004	226.608,55
2	Equipamiento (club marítimo)	6.240	1.750	295,30	589,57	1.842.672,00	1.031.747,50	2.874.419,50		11.497,68
3.1 y 3.2	Equipamiento (Club marítimo)	2.889	144	295,30	589,57	853.121,70	84.898,08	938.019,78		3.752,08
4 a 11	Residencial en ciudad jardín aislada	17.059	3.090	72,13	650,00	1.230.465,67	2.008.500,00	3.238.965,67		12.955,86
TOTAL										254.814,17

El total de los ingresos anuales para la hacienda municipal, cuando el Sector entre en pleno funcionamiento, que devienen del cobro de los impuestos de actividades económicas y de bienes inmuebles asciende a la cantidad de 254.814,17 €, suma de los totales de los cuadros anteriores de cálculo de ambos impuestos.

2.7. CONCLUSIÓN: ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA

Como queda reflejado en el análisis realizado, la única hacienda pública afectada debido a la implantación de la actuación es la del Ayuntamiento.

Durante la etapa de ejecución de la urbanización, la hacienda municipal no se ve afectada por gasto alguno, en cambio, se ve beneficiada al obtener una serie de ingresos, mencionados en el apartado anterior, como es el acto de cesión por parte del promotor al Ayuntamiento del 10% del valor del aprovechamiento urbanístico del Sector, así como ingresos ocasionales derivados de la aplicación del Impuesto directo de construcción, instalaciones y obras y de las tasas correspondientes por licencias urbanísticas y por ocupación de terrenos públicos por obras de edificación en parcelas privadas.

Una vez puesta en funcionamiento la urbanización, salvo que la Junta de Compensación se transforme en Entidad urbanística de conservación, es competencia municipal el

suministro de agua potable, el mantenimiento y conservación de la mayor parte de las redes de servicios y elementos de la urbanización y el servicio de limpieza de los espacios públicos y recogida de basuras. Los gastos que comportan el suministro de agua potable a parcelas privadas y el servicio de limpieza de los espacios públicos y recogida de basuras, así como el mantenimiento de la red de abastecimiento debieran compensarse con los ingresos que comportan la aplicación de las tasas correspondientes por estos servicios. Por lo tanto, la hacienda municipal queda afectada por los gastos por la prestación de los servicios de mantenimiento y conservación de los elementos de la urbanización y de la mayoría de las redes de servicio de la urbanización.

Como compensación, una vez entre en funcionamiento la actuación el Ayuntamiento podrá recaudar una serie de impuestos directos y tasas de carácter periódico, como son los de actividades económicas, sobre bienes inmuebles y de vehículos de tracción mecánica, que podrán compensar los gastos anteriormente mencionados y la tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos carga y descarga mercancías, Vados.

Además, el Ayuntamiento también podrá recaudar de forma puntual por aplicación del impuesto directo sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) o por diversos conceptos, como son multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc., o de forma ocasional, por aplicación de la tasa por licencias de apertura (establecimientos) y por la de ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas.

A continuación, y a modo de conclusión, se aporta una tabla resumen, que concreta la compensación existente entre los gastos e ingresos en la hacienda municipal, como consecuencia de la implantación de la actuación.

COMPENSACIÓN DE GASTOS E INGRESOS EN LA HACIENDA MUNICIPAL		
Conceptos que comportan gastos		Conceptos que comportan ingresos
1. Gastos por suministros – Ingresos por tasas por suministros		
Servicios de suministro	Agua potable para parcelas privadas	Tasa por suministro de agua potable
Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de abastecimiento de agua potable	
Servicios de limpieza y recogida de basuras	Recogida de basuras	Tasa por la recogida de basura y tratamiento de residuos sólidos
2. Gastos por servicios – Ingresos por impuestos directos y tasas de carácter periódico		
Servicios de suministro	Agua potable para servicios públicos	Impuesto de actividades económicas Impuesto sobre bienes inmuebles Impuesto de vehículos de tracción mecánica Tasa por entrada de vehículos a través de espacios públicos carga y descarga mercancías, Vados.
Servicios de mantenimiento y conservación de las infraestructuras, vías y espacios públicos	Red de energía eléctrica (Conductos y arquetas)	
	Red de telecomunicaciones (Conductos y arquetas)	
	Red de abastecimiento de agua de riego	
	Red de drenaje	
	Red de evacuación de aguas residuales	
	Red de alumbrado público	
	Viaro rodado y peatonales	
	Parques y jardines	
Mobiliario Urbano		
Servicios de limpieza y recogida de basuras	Limpieza de espacios y vías públicas	
3. Gastos no determinables – Ingresos puntuales u ocasionales		
		Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del Sector
		Tasa por licencias de apertura (establecimientos)
		Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (antigua plusvalía) (BOP 31/12/2003)
		Tasa por ocupación de suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas
		Multas, recargos, apremio, intereses de demora, etc.

Así mismo, en los apartados anteriores 2.5 y 2.6 se ha procedido a valorar los gastos e ingresos que se han considerado oportunos, según se explica en cada uno de ellos, resultando que el total del gasto anual para la hacienda municipal, que deviene de de la implantación y puesta en funcionamiento de la urbanización del Sector "Cueva del Polvo" asciende a la cantidad de 243.200,00 € y el total de los ingresos anuales para la hacienda municipal, cuando el Sector entre en pleno funcionamiento, que devienen sólo del cobro de los impuestos de actividades económicas y de bienes inmuebles asciende a la cantidad de 254.814,17 €, de lo que se deduce una cantidad favorable a la hacienda municipal de 11.614,17 €.

De todo lo expuesto, cabe concluir que el Ayuntamiento, única administración pública

afectada por la implantación de la actuación del desarrollo del Sector de suelo urbanizable turístico "Cueva del Polvo", puede no sólo compensar los gastos que devienen de la misma, debidos a suministros y servicios, sino que sólo con los ingresos que percibirá periódicamente, sin incluir los que pueda percibir puntualmente u ocasionalmente, podrá destinar a otros fines o servicios más generales, que ayuden a mejorar, en lo posible, la actividad municipal.

3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS

La suficiencia y adecuación del suelo a usos productivos lógicamente debe corresponder al planeamiento superior, que es el que ha designado esta parte del territorio municipal al uso productivo turístico, en este caso, el PTOTT o, en su caso el PGO. En este sentido, consta la realización de esta justificación en el apartado 4 del Informe de Sostenibilidad Económica del PGO. Al Sector le viene impuesto, por lo tanto, ya de estos planeamientos de rango superior el uso característico turístico, sin margen alguno para poder modificarlo desde sí mismo.

Con respecto a los usos compatibles o secundarios que pueden acompañar al característico, si bien el PTOTT admite el uso residencial como tal para el Sector, en las condiciones correspondientes, el PGO, como consecuencia del convenio urbanístico suscrito con la anterior propiedad de los terrenos, eliminó esta posibilidad de uso compatible.

Uno de los dos objetos de esta Modificación puntual del PGO es precisamente la inclusión en el Sector del uso Residencial unifamiliar como secundario en un máximo del 4,24% de las plazas alojativas totales establecidas por la ordenación pormenorizada del Sector, siendo el máximo permitido por el PTOTT del 10%.

Por otro lado, la ordenación pormenorizada del Sector disminuye la densidad del número de plazas alojativas con respecto a la establecida por el PGO, pasando de 720 a 566 plazas., mientras que mantiene la misma superficie de suelo para la implantación del equipamiento para albergar un establecimiento turístico recreativo.

En el cuadro siguiente se realiza una comparación de asignación de densidades de plazas alojativas y de superficies correspondientes a los usos, que finalmente conforman la ordenación pormenorizada del Sector, con respecto a los permitidos en los planeamientos de rango superior.

COMPARATIVA DE LAS DENSIDADES DE PLAZAS ALOJATIVAS DE LOS PLANEAMIENTOS EN EL SECTOR			
Uso	PTOTT	PGO	SECTOR
	Plazas alojativas		
Turístico (Plazas alojativas)	720	720	542
Residencial unifamiliar (Plazas alojativas)	72	0	24
Establecimiento turístico recreativo (m ² de suelo)	Permitido	6.240	6.240

Estas variaciones producidas por la presente Modificación puntual del PGO son mínimas y no alteran los grados de suficiencia y adecuación del suelo a los usos productivos considerados en el PGO, en todo caso, los mejora, principalmente en cuanto a la suficiencia debido a la disminución que se produce de la densidad alojativa en relación a la superficie del Sector.