

TOMO I MEMORIA

Segundo Plan de Modernización, Mejora e incremento  
de la competitividad de Puerto del Carmen





## **TOMO I. MEMORIA**

1. INTRODUCCIÓN
2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE
3. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES
4. INFORMACIÓN
5. DIAGNOSIS
6. ALTERNATIVAS
7. EL MODELO TURÍSTICO
8. LÍNEAS ESTRATÉGICAS
9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACCIONES
10. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
11. EQUIPO REDACTOR

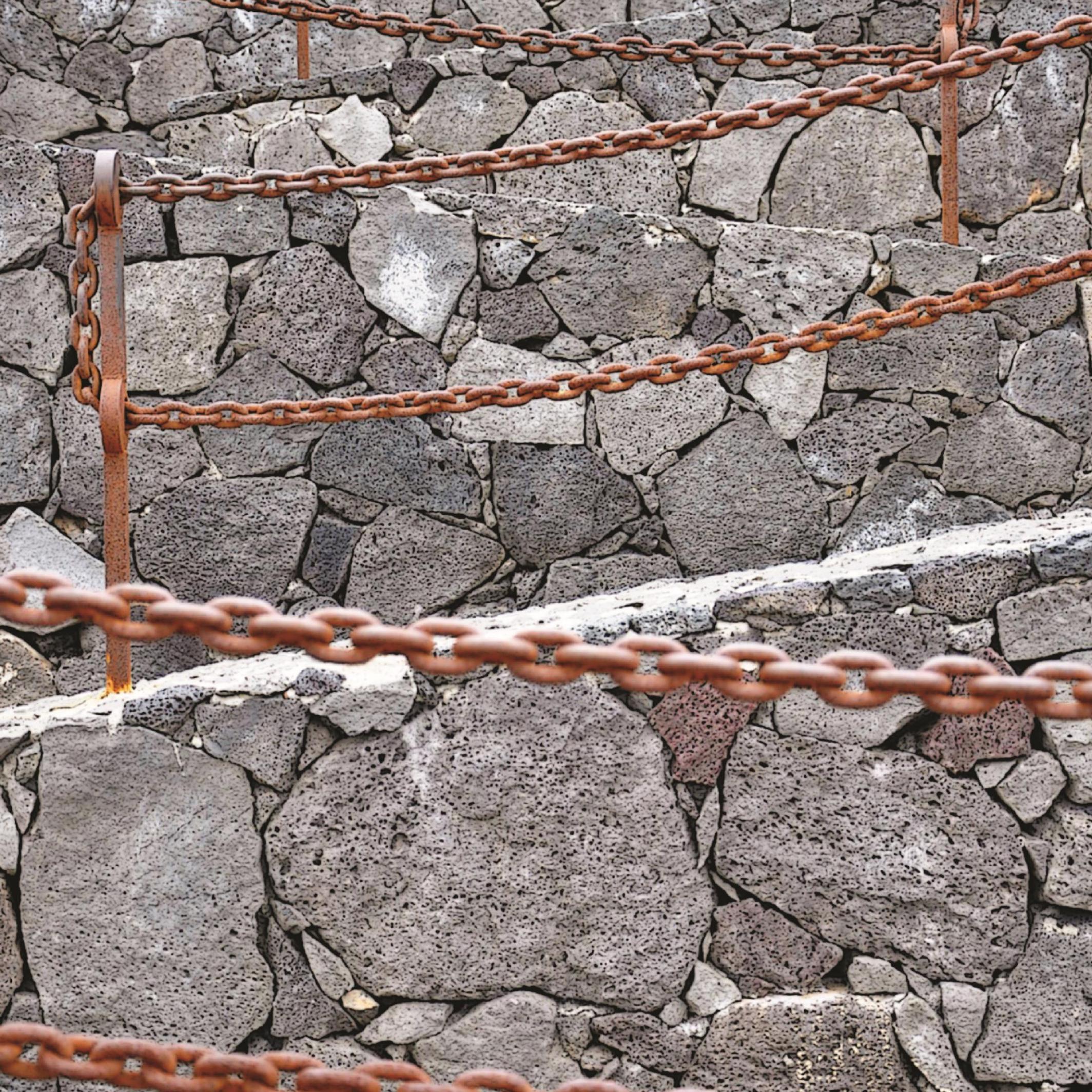
## **TOMO II. NORMATIVA/FICHERO URBANÍSTICO**

## **TOMO III. PLANOS**

## **TOMO IV. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

## **TOMO V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**







<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>8</b>
1.1 Antecedentes.....	8
1.2 Marco de actuación .....	9
1.3 Objetivos y organización de la estrategia.....	12
1.4 Descripción del ámbito de actuación.....	14
<b>2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.....</b>	<b>17</b>
2.1 Legislación de aplicación.....	17
2.1.1 <i>Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de la infraestructura y edificaciones turísticas</i> .....	21
2.2 Legislación sectorial .....	28
2.3 Instrumentos de ordenación territorial y urbanística .....	36
<b>3. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES.....</b>	<b>49</b>
3.1 Trámite de información pública y consulta.....	49
3.2 Alegaciones recibidas e informes sectoriales emitidos.....	51
3.2.1 <i>Alegaciones recibidas</i> .....	51
3.2.2 <i>Informes emitidos</i> .....	54
3.3 Contestación de las alegaciones.....	57
3.4 Consideración de los informes emitidos.....	71
3.4.1 <i>Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación</i> .....	71
3.4.2 <i>Puertos Canarios</i> .....	71
3.4.3 <i>Ayuntamiento de Tías</i> .....	71
3.5 Reunión de valoración de la propuesta del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Puerto del Carmen.....	74
3.5.1 <i>Acuerdos con respecto a las alegaciones e informes sectoriales recibidos</i> .....	75
<b>4. INFORMACIÓN.....</b>	<b>78</b>
4.1 Descripción y análisis del núcleo turístico.....	78
4.1.1 <i>Geología y geomorfología</i> .....	78
4.1.2 <i>Clima</i> .....	97
4.1.3 <i>Vegetación</i> .....	101
4.1.4 <i>Fauna</i> .....	115
4.1.5 <i>Calidad visual del paisaje</i> .....	128
4.1.6 <i>Patrimonio cultural</i> .....	145





4.1.7	Riesgos.....	155
4.1.8	Impactos preexistentes.....	159
4.2	Usos pormenorizados.....	182
4.3	Infraestructuras y servicios.....	184
4.3.1	Red viaria.....	184
4.3.2	Red de abastecimiento de agua.....	187
4.3.3	Red de saneamiento y pluviales.....	187
4.3.4	Red eléctrica y telecomunicaciones.....	188
4.3.5	Infraestructura de gestión de residuos.....	188
4.4	Espacios libres públicos.....	190
4.5	Morfología urbana.....	191
4.6	Análisis de la edificación y del producto turístico.....	195
4.6.1	Tipología y categoría de los establecimientos turísticos.....	195
4.6.2	Antigüedad y estado del alojamiento turístico.....	196
4.6.3	Plazas de alojamiento.....	196
<b>5.</b>	<b>DIAGNOSIS.....</b>	<b>198</b>
5.1	Diagnóstico ambiental.....	198
5.1.1	Diagnóstico descriptivo: unidades ambientales.....	198
5.1.2	Diagnóstico de problemática ambiental.....	206
5.1.3	Diagnóstico de la capacidad de uso.....	221
5.2	Diagnóstico DAFO.....	242
5.2.1	Diagnóstico Debilidades y Fortalezas.....	242
<b>6.</b>	<b>EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL SEGUNDO PLAN DE MODERNIZACIÓN.....</b>	<b>288</b>
6.1	Análisis de las Alternativas de ordenación.....	288
6.1.1	Alternativas de la estrategia en el espacio público.....	288
6.1.2	Alternativas de la estrategia en el espacio privado.....	291
6.1.3	Alternativas de la estrategia de movilidad.....	294
<b>7.</b>	<b>EL MODELO TURÍSTICO.....</b>	<b>300</b>
7.1	Introducción.....	300
7.2	Modelo turístico de Puerto del Carmen.....	302
7.3	Retos de los productos turísticos.....	307





<b>8. LÍNEAS ESTRATÉGICAS .....</b>	<b>310</b>
8.1 Apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad en coherencia con el modelo elegido.....	311
8.2 La ordenación y la gestión desde una concepción integral e integrada .....	311
8.3 Ordenación y potenciación del espacio público .....	312
8.4 La renovación del espacio privado vinculada a actuaciones de renovación urbana. ....	317
8.5 Creación de una identidad basada en las singularidades.....	318
8.6 Estimular e implantar la cultura de la calidad en el conjunto del destino.....	319
8.7 La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación .....	320
8.8 La estrategias de gestión y ejecución .....	320
<b>9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES .....</b>	<b>326</b>
9.1 Intervenciones .....	327
9.2 Sistematización de las intervenciones .....	329
9.3 Intervenciones en espacio público .....	330
9.4 Intervenciones en espacio privado.....	334
9.4.1 <i>Actuaciones privadas en suelo urbano</i> .....	335
9.4.2 <i>Actuaciones privadas en suelo rústico</i> .....	342
9.5 Compatibilidad de las actuaciones con el planeamiento .....	342
9.6 Cuadro comparativo del número de plazas de alojamiento finales de cada actuación .....	346
<b>10. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....</b>	<b>349</b>
<b>11. EQUIPO REDACTOR .....</b>	<b>353</b>







## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Antecedentes

En 1997 se conoció el primer borrador del Libro Blanco del Turismo Canario del siglo XXI, que establece que el producto hegemónico del turismo canario ha llegado a su madurez y entra en una fase de agotamiento con riesgo de conducir a una crisis de viabilidad y rentabilidad. Entre otras estrategias y actuaciones, propone, en relación con la condición urbana de la oferta turística, planes de rehabilitación y uso del patrimonio disponible, plan de reestructuración y mejora de la planta de alojamiento y otras actuaciones de reordenación de la oferta, entre ellas el desarrollo de normas que fijen parámetros de saturación para evitar la superación de la capacidad de carga territorial de las áreas turísticas.

Otro precedente importante fue la iniciativa de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias que culminó con la aprobación del **Decreto 10/2001**, de 22 de enero, (BOC nº 17, de 5 de febrero de 2001), por el que se regulan los **estándares turísticos**, modificado parcialmente por Decreto 142/2010, de 4 de octubre (BOC nº 204, de 15 de octubre de 2010) por el que se regulan los estándares turísticos, determinando en el Título II los objetivos y criterios del planeamiento urbanístico para el diseño y ejecución de la urbanización turística. En este Decreto se establece la regulación de las condiciones de calidad del espacio turístico y de los productos mediante normas y estándares de densidad de alojamiento, de equipamiento, de espacios libres, de infraestructuras y servicios. En este Decreto se establece la regulación de las condiciones de calidad del espacio turístico y de los productos mediante normas y estándares de densidad de alojamiento, de equipamiento, de espacios libres, de infraestructuras y servicios.

Así mismo, la cualificación turística ha tenido un fuerte impulso tras la aprobación 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**, texto legal que recoge un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística de los núcleos turísticos consolidados, que se han ido materializando, entre otras vías, mediante la concertación y la habilitación de actuaciones privadas de renovación que se han incluido en los novedosos planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico que se han aprobado en desarrollo de la misma.

En este marco, se elaboró el **Primer Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Puerto del Carmen**, Tías, aprobado por Decreto 58/2011, de 4 de marzo (BOC 61, de 24 de marzo de 2011), el cual actuó como catalizador para otros planes de modernización como los de los núcleos turísticos de Costa Teguisse en Lanzarote (Decreto 15/2012, de 17 de febrero, BOC nº 51, 13 de marzo de 2012), Corralejo en Fuerteventura (Decreto 15/2012, de 17 de febrero, BOC nº 51, 13 de marzo de 2012), Maspalomas Costa Canaria en Gran Canaria (Decreto 90/2012, de 22 de noviembre, BOC nº 3, 4 de Enero de 2013); y la tramitación de nuevos planes, entre los que se encuentran los de Playa de Mogán, Puerto de la Cruz, Puerto Naos y Playa Santiago.



El desarrollo de iniciativas privadas de renovación auspiciadas en el marco de estos planes de modernización ha evidenciado lo acertado de la inclusión y la viabilidad de las citadas iniciativas en materia de cualificación turística.

En este marco, se aprueba la **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias** que, derogando parcialmente la antes citada Ley 6/2009 de medidas urgentes, define el nuevo marco de incentivos en la renovación turística, a la par que desarrolla el objeto, alcance y contenido de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, insertándolos, disposición adicional Tercera, como instrumento de ordenación urbanística en el ámbito municipal, en el sistema de planeamiento de Canarias, dotando al proceso de cualificación de una dimensión temporal más amplia.

## 1.2 Marco de actuación

El presente documento, se enmarca dentro de la **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC nº 103, de 31 de mayo)**, que deroga los artículos 13,14, 15, 16, 17.1 y 18 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, en virtud de la cual se determina que los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la ley. Al amparo de esta ley se elabora el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen (en adelante Segundo Plan de Modernización de Puerto del Carmen), documento en el que se establecen las estrategias de transformación, reforma y recalificación del núcleo turístico, a través de operaciones de renovación urbana y edificatoria que promuevan la remodelación del espacio público y privado y la reactivación de la actividad económica. Para el desarrollo de las actuaciones y la consecución de los objetivos, es necesario la coordinación entre los sectores público y privado, así como entre las diversas administraciones intervinientes en el proceso.

El artículo 6 “De la renovación urbana” de la citada Ley 2/2013, establece lo siguiente:

*“1. La renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica.*

*2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin,*



*el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.*

*3. Las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto.*

*4. Las actuaciones de renovación aprobadas mediante los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística”.*

En este sentido, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, cuyo objetivo es regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos, supone un nuevo respaldo para las actuaciones de renovación urbana y, entre otras disposiciones, modifica los artículos 14, 15, y 16 del Texto Refundido de Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, completando las nuevas herramientas que la ley de Suelo ha dado al planeamiento urbanístico. Así, según la Ley de Suelo modificada por la citada Ley 8/2013, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

*“a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

*1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

*2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

*b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*

*(...)”*

La **Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de directrices de Ordenación del Turismo**, en adelante Ley de Directrices, incluye en su Anexo al núcleo de Puerto de Carmen como un área de rehabilitación urbana. En coherencia con esta ley, el Segundo Plan de



Modernización de Puerto del Carmen cumple con las determinaciones relativas a límites de crecimiento, renovación y sustitución de la planta de alojamiento, y crecimiento cualitativo de la oferta turística:

*Determina la **Directriz 3. Criterios (NAD)***

- a) La fijación de los límites razonables de crecimiento turístico y los aplicables a la clasificación y calificación del suelo turístico sobre la base de unos parámetros de calidad basados en los niveles de infraestructura y la conservación del patrimonio natural, cultural y del paisaje insular, teniendo presente la escasez de los recursos naturales, la fragilidad de los ecosistemas insulares, la evolución económica de cada isla y las expectativas sociales y laborales de la población.*
- b) El fomento de la renovación y sustitución de la planta alojamiento turístico inadecuada y la regeneración de la ciudad turística degradada.*
- c) La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comprometen el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática, diversa y amplia.*

Para la elaboración de este Plan, se ha recabado tanto la información existente, sectorial y urbanística, así como se ha generado una base datos propios, a través de trabajo de campo, que ha constituido el cimiento de los estudios previos del plan.

En el Segundo Plan de Modernización de Puerto del Carmen se establecen una serie de intervenciones, en el ámbito público y privado, estableciéndose niveles en la prioridad de su desarrollo. Estas intervenciones permitirán una profunda transformación de la ciudad turística de Puerto del Carmen, y están en correspondencia con los objetivos del modelo turístico.

Se trata de activar un nuevo modelo, que requiere de ideas innovadoras que doten a la ciudad turística existente de espacios de calidad, habitables, polifuncionales y variados, que generen atracción y necesidad de ser explorados, ofertando nuevas experiencias al visitante. Transformar la actual red viaria, articulando sus necesidades funcionales con la creación de ámbitos capaces de transmitir sensaciones agradables vinculadas al disfrute de los espacios libres, proponiendo recorridos urbanos en forma de paseos y ello con el fin de oxigenar la trama urbana de Puerto del Carmen e incentivar la movilidad de una forma sostenible, reorganizando y limitando, a su vez, la presencia del automóvil.

Articular un conjunto de intervenciones, coordinadas entre sí, sobre servicios urbanos, espacios libres, accesibilidad y viario que aportan una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno. Por tanto, el fin último de este Plan, es proceder a rehabilitar, renovar, equipar, vincular y proporcionar nuevos focos de actividad que contribuyan a transformar el tejido urbano actual en un



espacio abierto, continuo y fluido, en definitiva un nueva Ciudad Turística volcada al exterior y con marca e identidad propia.

Cabe traer a colación para la elaboración del presente documento el **Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen**, aprobado mediante Decreto 58/2011, de 4 de marzo, (BOC nº 61, de 24 de marzo de 2011).

### 1.3 Objetivos y organización de la estrategia

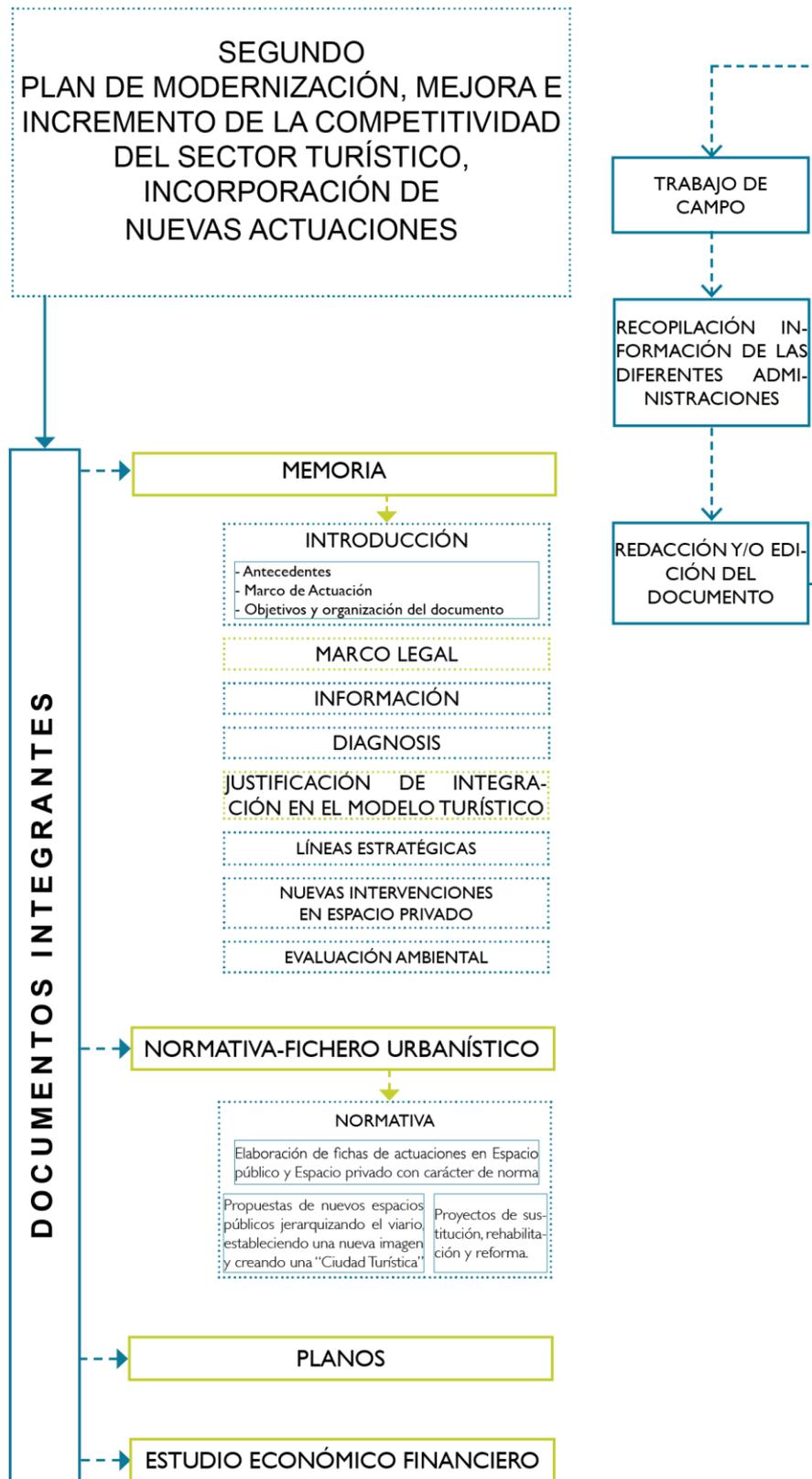
Este Plan se ha elaborado, en consonancia con el Primer Plan de Modernización de Puerto del Carmen, en adelante Primer Plan de Modernización, con la finalidad de definir un modelo turístico del destino y ofrecer cobertura a las actuaciones, públicas y privadas, de sustitución, rehabilitación de la planta de alojamiento o infraestructura turística y de remodelación urbanística, mediante la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, que, como se verá más adelante, permitirán cumplir con el objetivo amplio de la renovación turística de Puerto del Carmen.

El presente documento permite organizar actuaciones integradas para la renovación y recualificación del núcleo turístico de Puerto del Carmen y contiene parámetros de ordenación de actuaciones particulares conforme a los siguientes objetivos fijados:

- La apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad
- Desarrollar el espacio público.
- Intervenir, reordenar y rehabilitar el espacio privado.
- Creación de una identidad fundamentada en las singularidades del núcleo.
- Estimular el desarrollo de la cultura empresarial
- Desarrollar el clúster de la ciudad turística

Los objetivos específicos del ámbito de actuación se desarrollan en los apartados "Líneas Estratégicas" y "Medidas, Programas y Acciones" de esta Memoria. Respecto a la organización del Documento del Segundo Plan de Modernización se ha seguido el siguiente esquema de sistematización.

## ESQUEMA DE SISTEMATIZACIÓN DEL DOCUMENTO



- Documentación integrante de la Diagnósis Propositiva y necesaria para la elaboración del Plan de Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico
- Documentación integrante de la Diagnósis Propositiva y del Plan de Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico

## DOCUMENTOS PREVIOS

### INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### MEMORIA / PLANOS



**0. INTRODUCCIÓN**

**A. ANÁLISIS**

**DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL NÚCLEO TURÍSTICO**

- a. ANÁLISIS HISTÓRICO. EVOLUCIÓN TEMPORAL
- b. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DEL NÚCLEO ACTUAL Y SU ENTORNO

**RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE**

- a. LEGISLACIÓN SECTORIAL
- b. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTUDIO DEL PLANEAMIENTO QUE AFECTE AL ÁMBITO
- c. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

**ANÁLISIS AMBIENTAL**

- a. INTRODUCCIÓN
- b. CARACTERÍSTICAS Y DELIMITACIONES ESPACIALES DE LAS VARIABLES AMBIENTALES
- c. IMPACTOS AMBIENTALES
- d. ANÁLISIS DE RIESGOS

**ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS DEL ÁREA**

- a. INTRODUCCIÓN
- b. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS
- c. ASPECTOS SOCIALES
- d. ASPECTOS ECONÓMICOS

**CUESTIONES RELATIVAS AL PRODUCTO TURÍSTICO**

- a. PRODUCTO TURÍSTICO
- b. PLAZAS Y ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS
- c. ANÁLISIS ESTÁNDARES TURÍSTICOS
- d. OCUPACIÓN
- e. PERNOCTACIONES
- f. AFLUENCIA TURÍSTICA
- g. OFERTA COMPLEMENTARIA
- h. EVOLUCIÓN DEL GASTO TURÍSTICO
- i. ESTUDIO SOBRE VÍAS DE COMERCIALIZACIÓN DEL PRODUCTO TURÍSTICO Y CAMPAÑAS DE MARKETING
- j. PROMOCIÓN DEL NÚCLEO TURÍSTICO

**MARCO FINANCIERO Y DE GESTIÓN**

- a. CONSORCIOS
- b. ACTUACIONES DE DOTACIÓN
- c. FORMAS CONSORCIADAS O MERCANTILES QUE SE ADOPTARAN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS ACCIONES (SISTEMAS DE EJECUCIÓN)
- d. PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP (TIPO DE CONCIERTO)
- e. INCENTIVOS Y MEDIDAS PARA LA RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIONES TURÍSTICA
- f. RESERVA PARA INVERSIONES EN CANARIAS (RIC) (ARTÍCULO 27, LEY 19/1994)
- g. INCENTIVOS A LA INVERSIÓN (ARTÍCULO 25, LEY 19/1994)
- h. RÉGIMEN FISCAL DE LAS OPERACIONES SOBRE VALORES
- i. DEDUCCIÓN POR INVERSIONES EN CANARIAS
- j. INVENTARIO DE AYUDAS Y SUBVENCIONES
  - a. Plan de Renovación de Instalaciones Turísticas (Plan Renove Turismo)
  - b. Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2013 - 2016
  - c. Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)
  - d. Fondo Social Europeo (FSE)
  - e. Fondos de Cohesión

**ANÁLISIS DE LOS USOS**

- a. USOS GLOBALES
- b. USOS PORMENORIZADOS
- c. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
  - a. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
  - b. REDES URBANAS

**ANÁLISIS DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS**

- a. ESPACIOS PÚBLICOS TRANSITABLES
- b. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
  - a. SUPERFICIE
  - b. TIPOLOGÍA
  - c. VEGETACIÓN
  - d. ESTADO DE CONSERVACIÓN
- c. ESPACIOS PRIVADOS DE USO PÚBLICO
- d. MOBILIARIO Y SEÑALÉTICA
  - a. UBICACIÓN
  - b. ESTADO DE CONSERVACIÓN
  - c. DEFICIENCIAS
  - d. CUMPLIMIENTO ACCESIBILIDAD

FICHAS

**ANÁLISIS DE LA MORFOLOGÍA URBANA**

- a. PRACELACIÓN Y CATASTRO
  - a. Tamaño de las parcelas. Superficie
  - b. Relación topografía y ocupación de edificios
- b. RELACIÓN VIARIO / PARCELACIÓN / OCUPACIÓN
  - a. Relación parcelación ocupación
  - b. Densidad

**ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN**

- a. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN
- b. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
- c. TIPOLOGÍA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO
- d. CATEGORÍA Y ESTADO DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO
- e. EXPLOTACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO TURÍSTICO
- f. DENSIDAD DE PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO
- g. ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS

FICHAS

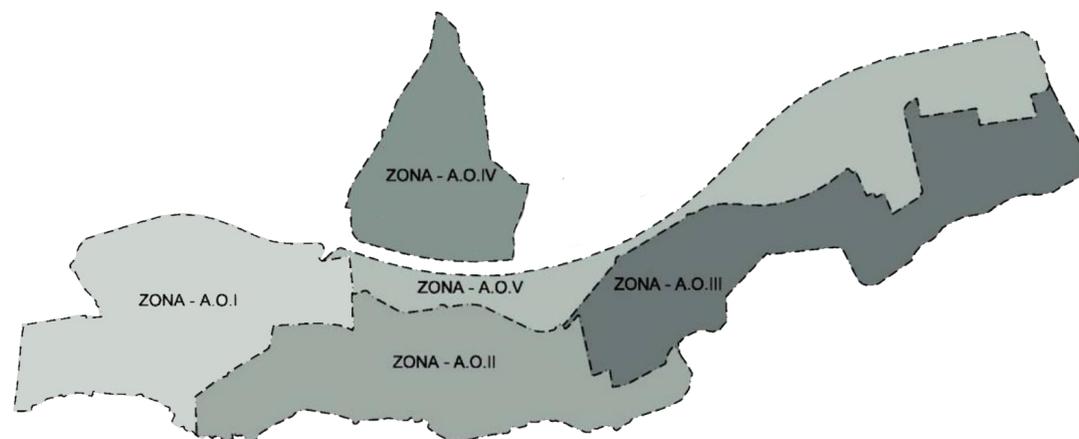
**B. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL URBANÍSTICO Y SOCIOECONÓMICO**



#### 1.4 Descripción del ámbito de actuación

Puerto del Carmen es la principal zona turística de Lanzarote. Se extiende en una franja costera desarrollada en dirección Este-Oeste, colindante con el aeropuerto de Lanzarote, en su extremo Este.

El Plan General de Ordenación de Tías, actualmente en vigor, divide el núcleo turístico en cinco áreas o ámbitos de ordenación y delimita un área de gestión integrada.



- Zona A.O.I La Tiñosa-Los Mojones:

Corresponde al núcleo antiguo, tradicional pesquero, de Puerto del Carmen, en el que todavía se conservan algunas edificaciones de aquella época y cuenta con muelle. Es de destacar el alto desarrollo económico de la zona. Para este ámbito de ordenación, el PGO vigente propone una especialización como zona residencial, quedando el uso turístico de alojamiento en situación de “fuera de ordenación”.

- Zona A.O.II Playa Blanca:

Ocupa la zona central de Puerto del Carmen y corresponde a la zona que durante el comienzo del “boom” turístico se desarrolló de una manera prácticamente desordenada, siendo el elemento destacable de este sector el hotel Los Fariones. En esta zona se detecta antigüedad en la edificación y en la urbanización, así como mezcla de uso residencial, turístico y comercial. El planeamiento vigente la remite a un Plan Especial de Renovación Urbana (PERU).

- Zona A.O.III Los Pocillos – Matagorda:



Se corresponde con el suelo urbano situado en el extremo Este de Puerto del Carmen. Esta zona se caracteriza por haberse desarrollado más ordenadamente que en los sectores anteriores. En esta área se ubican la mayoría de los establecimientos hoteleros. No obstante existe una significativa presencia del uso residencial por lo que el Primer Plan de Modernización propone que la permanencia del uso estará condicionada a lo que al respecto determine el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular que deberá formular el Cabildo Insular de Lanzarote.

- Zona A.O.IV Al norte de la LZ 40:

Se trata de un suelo urbanizable ordenado en ejecución, es decir, el de la Modificación del Plan Parcial Sector 11- Lanzarote Golf.

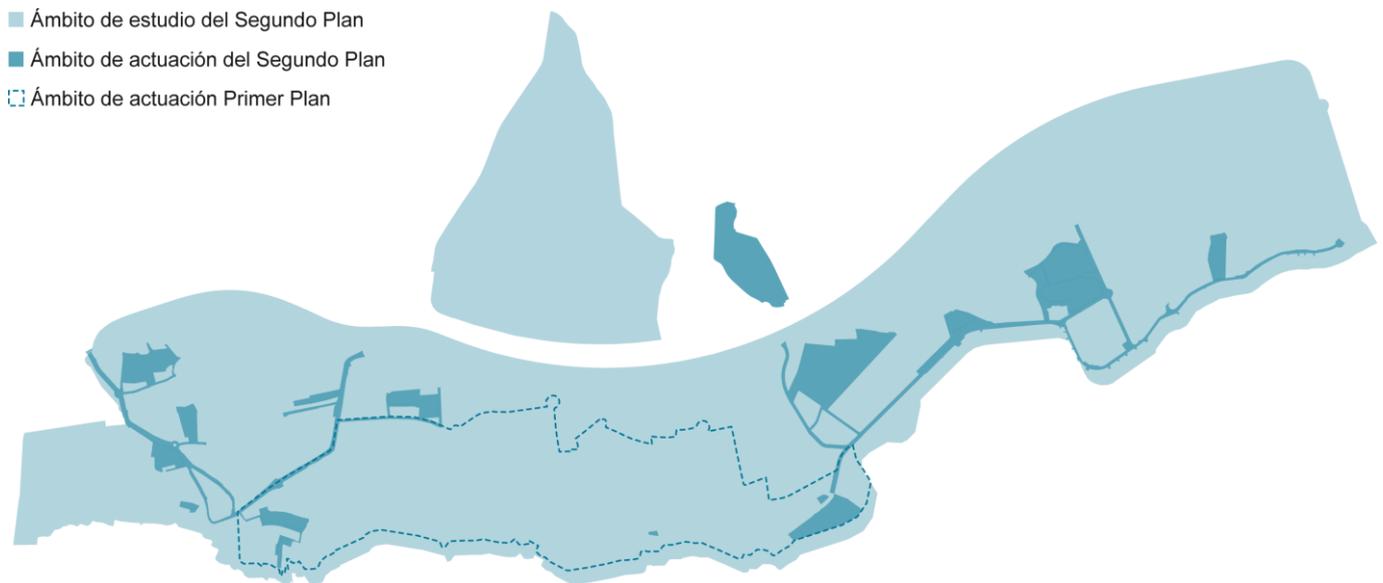
- Zona A.O.V Entre la Circunvalación y la LZ 40:

Corresponde con un suelo urbanizable no sectorizado, dependiendo sus usos de lo que resulte de la aprobación del anteriormente citado Plan Territorial Especial.

El aprobado Primer Plan de Modernización de Puerto del Carmen desarrollaba el ámbito A.O.II, que coincidía con la delimitación propuesta por el PGO para el Área de Rehabilitación Urbana.

El presente documento, Segundo Plan de Modernización parte del estudio de la totalidad del núcleo, incluye los cinco ámbitos y el equipamiento Rancho Texas situado en las proximidades del A.O.IV. El ámbito de actuación comprende el área establecida en los convenios entre el Ayuntamiento y los promotores de las actuaciones, y el espacio público coligado y aquellos que se han considerado importantes para el desarrollo turístico de Puerto del Carmen.

- Ámbito de estudio del Segundo Plan
- Ámbito de actuación del Segundo Plan
- Ámbito de actuación Primer Plan







## 2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

### 2.1 Legislación de aplicación

El Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen se elabora en el marco de la **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC nº 103, de 31 de mayo)**; habilitándose dicha Ley (artículo 7), como instrumento de ordenación urbanística que complementa y, en su caso, sustituye a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria.

La Ley 2/2013 parte del doble objetivo que ya planteaba la **Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo (BOC nº 73, de 15 de abril de 2003)**, en adelante, Ley de Directrices, en su Directriz 3:

- Impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos.
- Modular el crecimiento de la planta turística.

La Ley de Directrices regula la actividad turística, estableciendo:

- principios y criterios para la implantación del modelo turístico,
- la renovación edificatoria y rehabilitación urbana (DOT 18. apartados. 3 y 4, 20, 21, 22.1 y 23),
- los límites y ritmos de crecimiento de cada isla basándose en su capacidad de carga (DOT 24 a 26), eximiendo de estos límites a las actuaciones de renovación de la planta de alojamiento existente, siempre que no supongan un incremento de capacidad,
- y los instrumentos a través de los cuales puede materializarse todo ello (DOT 28 a 34).

Por otra parte, la Ley de Directrices mandata al planeamiento urbanístico, de conformidad con las determinaciones del planeamiento insular, a delimitar las áreas en que se aprecie la necesidad de su rehabilitación, pudiendo estas áreas incluso tener el carácter de áreas de rehabilitación integral del artículo 144 del **Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, (TRLOTENC)**, regulándose por dicho Texto Refundido y por los artículos 181 a 186 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (BOC nº 17, de 26 de enero de 2005).

Sin embargo, el Plan General de Ordenación de Tías, adaptado plenamente al TRLOTENC (BOC nº 162, de 19 de Agosto de 2005), contaba con aprobación provisional en el momento de la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación General y del Turismo, por lo que, no le resultó exigible su





adaptación a las mismas, continuando su tramitación adaptándose sólo al TRLOTENC, no encontrándose, por tanto adaptado a Directrices.

El Anexo de las Directrices, modificado por la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, declara a Puerto del Carmen y Costa Teguisse, en Lanzarote, como áreas de renovación urbana. Por ello, y partiendo de esta declaración, el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad, en ejercicio de la competencia que le otorga la Ley 2/2013, delimita el ámbito de actuación objeto de renovación, legitimando los actos y usos del suelo de las distintas áreas de intervención que delimita, estableciendo su ordenación detallada, conforme al modelo insular y territorial que, aún no encontrándose adaptado, deba ser sostenible y competitivo.

La Ley 2/2013 establece en el artículo 7.2 que cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas. Para el caso de que dichos instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las directrices de ordenación general y del turismo de canarias, se determina en el apartado 7, que sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

El apartado 6 del citado artículo determina que el plan de modernización turístico definirá los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación y traslado, así como la modificación del índice de densidad turística de parcela admisible en las operaciones de renovación edificatoria, como se dispone en la ley. Los incrementos de edificabilidad se atenderán al marco de equilibrio en la distribución de beneficios y cargas definido en la legislación urbanística y no podrán superar los límites máximos establecidos en esta.

Como ya se ha señalado, el artículo 6 de la citada Ley 2/2013, establece que la renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica. Estas actuaciones podrán incluirse en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, que deberán delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua. Las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto. Por último, se



establece que una vez aprobados los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, las actuaciones de renovación tendrán los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística.

A estos efectos, la Ley 8/2013 de Rehabilitación, que modifica el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de marzo, contempla como actuaciones de transformación urbanística las siguientes:

- las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Esta Ley 8/2013 establece: *“De conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos”*. Así mismo, prevé que *“podrán participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas, además de las Administraciones Públicas competentes, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente*.

*2. La participación en la ejecución de las actuaciones previstas en esta Ley se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios”*.





En este sentido, el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, modificado por la Ley 8/2013, regula los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias. Así, entre otros, se establece:

“(…)

*b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.*

*Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.*

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.*

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 10.*

(…)

*Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:*

*a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*

(…)”



Por tanto, las actuaciones de renovación previstas en el Plan de Modernización se pueden llevar a cabo mediante las actuaciones de transformación urbanística en el sentido que se ha señalado, en el marco del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Los Planes de Modernización, en definitiva, se configuran como instrumentos de regeneración urbana de los núcleos turísticos consolidados de tramitación ágil y de carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente y ejecutivo, al permitir que se introduzcan modificaciones en la ordenación vigente, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido. Este carácter ágil con que cuentan los Planes de Modernización se deduce del texto de la Ley 2/2013 al exigirse a estos Planes *“una tramitación abreviada y de fase única”*, en la que se dé cumplimiento *“a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente”*. En el caso de que el Plan de Modernización tenga una trascendencia territorial y ambiental limitada, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) podrá determinar la exención de esta evaluación ambiental estratégica, en aplicación de la normativa vigente; correspondiendo a la COTMAC, si queda determinada la necesidad de llevar a cabo la evaluación ambiental estratégica o la declaración de impacto ambiental de cualquiera de los proyectos previstos en la actuación planificada, la aprobación de la memoria ambiental del Plan de Modernización, o la declaración de impacto ambiental, en su caso.

### **2.1.1 Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de la infraestructura y edificaciones turísticas.**

Con el objetivo de conseguir un modelo de desarrollo sostenible y duradero para las islas, que sea respetuoso con el medio ambiente y ayude a conservar los recursos naturales, a la vez que genere riqueza económica, se publica la Ley de Directrices, estableciendo en su Directriz 19, derogada por la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, una serie de actuaciones para la Renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento.

En consonancia con los principios de la misma y con la finalidad de incentivar la renovación edificatoria que impulse la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementario y la reactivación de la actividad económica, la Ley 2/2013 establece, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable en el Título II “De La Renovación y Modernización Turística”, Capítulo II, “Renovación Edificatoria” y Capítulo III “Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos”, una serie de incentivos y medidas para la renovación edificatoria de los establecimientos turísticos y equipamientos turísticos que se materializa en incremento de la edificabilidad normativa prevista en el planeamiento (art. 11) y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico (art. 12) y cuando procediese, del derecho a obtener plazas de alojamiento adicionales para los casos de renovación edificatoria o sustitución y



traslado de establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario (arts. 13, 17, y 18 y 19).

En cuanto al **incentivo en edificabilidad**, se establece en el artículo 11:

En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, o de los equipamientos complementarios, cuando así lo prevea el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, que podrá materializarse para usos deportivos, religiosos, culturales, ocio, salud y análogos, se podrá admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística, en base a los siguientes coeficientes:

- d) Coeficiente general por renovación con aumento de categoría que podrá permitir un incremento de hasta el  $0,3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$  sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya.
- e) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa; incentivo que no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.
- f) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un  $0,2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ , en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo.
- g) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

Con la única limitación, apartado segundo, de que sólo podrán admitirse incrementos de edificabilidad cuando no tenga como consecuencia el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial, no pudiendo la ocupación de la parcela ser superior al 40%, estando prohibidos los incrementos cuando la vigente sea superior a dicho índice.

Dicho incremento de edificabilidad se podrá hacer extensible a parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso supere el coeficiente de edificabilidad de la parcela.



En su apartado 4, se habilita que, dentro de la misma zona turística, cuando sea necesario para poder materializar los proyectos de renovación edificatoria o, si lo permitiese el planeamiento territorial en otras zonas de la isla, de mejora de la oferta turística, y previo convenio urbanístico suscrito al efecto con las administraciones municipales competentes, podrán autorizarse trasvases de edificabilidad, sea de alojamiento o para equipamiento complementario, de un sector de suelo urbanizable a otro, o a un ámbito de suelo urbano no consolidado, a siempre que no se vulneren derechos de terceros.

El porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento, sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, por recuperación de plusvalías será el siguiente:

- a) el 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.
- b) el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

En lo relativo a los **incentivos en materia de densidad de parcela**, se establece en el artículo 12 que la aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas:

- a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.
- b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:
  - I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m<sup>2</sup>/plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.
  - II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m<sup>2</sup>/plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 m<sup>2</sup>/plaza.
  - III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m<sup>2</sup>/plaza. No admitiría aumentar el número de plazas actuales.





Incentivo en materia de densidad de parcela (art. 12)	Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m <sup>2</sup> /plaza	Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m <sup>2</sup> /plaza	Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m <sup>2</sup> /plaza
Ley de renovación y modernización turística	Se aplicaría como límite mínimo esta cifra	Se aplicaría como límite mínimo la de 50 m <sup>2</sup> /plaza.	No admitiría aumentar el número de plazas actuales

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia.

El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación.

- a) Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico.
- b) El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.

En cuanto a los **incentivos en plazas adicionales**, la Ley 2/2013 establece en el artículo 13.1 incentivos en nuevas plazas de alojamiento turístico adicionales por renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro incluido en el anexo de la ley y en sus sucesivas actualizaciones, dará lugar al derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de tres estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse el cien por cien de las plazas preexistentes.

Dichas plazas adicionales podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, computando, en su caso, los incrementos señalados en el artículo 11, o con la correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra





parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla siempre que el planeamiento insular no lo prohíba (art. 13.2).

	Incentivo de plazas por renovación edificatoria de establecimiento de alojamiento / inversión mínima	Por aumento de categoría	Límite de incentivos de plazas adicionales
Ley de renovación y modernización turística	50% más de las plazas autorizadas	25% por cada grado de categoría que aumente, a partir de la categoría de 3 estrellas,	100% de las plazas preexistentes

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia.

Así mismo, la Ley de renovación faculta (artículo 16) que en aquellos núcleos y urbanizaciones turísticas donde el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad disponga la conveniencia de disminuir la **densidad turística**, especializar entre usos turísticos y residenciales, aumentar los espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien donde contemplen una actuación que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones que interfieran en las operaciones previstas, se puedan suscribir convenios de sustitución de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, así como su traslado, en su caso, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla.

A tal efecto, en el artículo 17 de la citada Ley 2/2013 se establece una serie de incentivos en nuevas plazas adicionales para los casos de sustitución y traslado de establecimientos de alojamiento, en las siguientes cuantías:

- Si se ceden al municipio los terrenos para uso público, libre de cargas, un incremento del 100% de las plazas sustituidas. En este caso, el otorgamiento de la autorización previa requerirá la efectiva cesión del suelo.
- Si el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, un incremento del 75% de las plazas sustituidas.
- Dichas plazas adicionales, referidas en los apartados a) y b) anteriores, podrán incrementarse además en un 25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas





En los supuestos de **sustitución y traslado**, sólo podrá otorgarse la autorización previa para el proyecto que incorpore las nuevas plazas, cuando la demolición de la edificación haya sido ejecutada o garantizada, tal como se regula en esta misma ley (art. 13.3 Ley 2/2013).

Incentivos de plazas por sustitución y traslado	Se cede los terrenos al municipio para uso público	Destina el solar a Equipamiento turístico complementario	Aumenta de categoría en los dos supuestos
Ley de renovación y modernización turística	100% de las plazas sustituidas	75% de las plazas sustituidas	25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia.

Como **límite de aplicación de los incentivos** establecidos la Ley 2/2013 determina en su artículo 10.3 que no serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.
- Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.
- Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público inscrito en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación futura permanente.

Con la misma finalidad, en el artículo 18 se establece el derecho de materializar en otro solar los incentivos de edificabilidad establecidos en la ley para la sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios que sean objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público; incentivándose, mediante el reconocimiento de un máximo de 1.000 plazas de alojamiento, la implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos o, siempre que hayan sido declarados de interés general por el Gobierno de Canarias de nuevos equipamientos privados, en suelos urbanos o urbanizables, con el límite de 1 plaza por cada 30.000 € de inversión, con una inversión en equipamiento mínima de 30 millones de euros.





Finalmente, la Ley 2/2013 en su artículo 19 establece los incentivos por sustitución de usos terciarios, habilitando que el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o, en su caso, el planeamiento territorial o urbanístico, pueda establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios. Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier otra forma admitida en Derecho, el cambio de uso de las edificaciones o parcelas a los de establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación, admitiéndose, con carácter excepcional, el cambio a tipologías aisladas en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley; con el único condicionante de que el incremento de plazas estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria, y demás factores propios de la zona, urbanización o área objeto de actuación.

Por último, a los efectos previstos en el artículo 13 para el reconocimiento de plazas adicionales, se establece en Anexo a la Ley 2/2013 la inversión mínima por plaza de alojamiento que ha de realizarse para cada categoría que se pretenda alcanzar con la renovación edificatoria, distinguiendo si el establecimiento es hotelero o son apartamentos, sin perjuicio de la facultad del Gobierno de Canarias de su actualización:

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA DE ALOJAMIENTO
Hotelera	4 Estrellas	9.214,00 €
	5 Estrellas	11.799,00 €
	5 Estrellas gran lujo	15.120,00 €
Extrahotelera	4 Estrellas	6.379,00 €
	5 Estrellas	8.366,00 €
	5 Estrellas	10.713,00 €
	Villas	8.366,00 €

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia.





## 2.2 Legislación sectorial

### 1. Reserva de la Biosfera

El 7 de octubre de 1993 la isla de Lanzarote fue declarada Reserva de la Biosfera. Lanzarote es un mundo en formación, donde la geología es la gran protagonista, y donde el volcanismo aún sigue modelando la isla. Sin embargo, a pesar de su clima árido y de su descarnada orografía, la isla posee una gran diversidad de ambientes. Como laboratorio volcanológico tiene un valor excepcional, a lo que habría que añadir un medio marino altamente valioso

### 2. La Red Natura 2000

La Red Natura 2000, es una red ecológica europea formada por la unión de la red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), establecida en virtud de la Directiva de Aves Silvestres (Directiva 79/409/CEE), y la red de Zonas de Especial Conservación (ZEC), declarada conforme a la Directiva de Hábitats (Directiva 92/ 43 /CEE).

Con la adopción de la Decisión 2002/11/CE de la Comisión, de 28 de diciembre (DOCE L5/16, de 9 de enero de 2002), por la que se aprueba la lista de Lugares de Importancia Comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la Comisión Europea aprobó la lista de los 174 lugares de importancia comunitaria canarios, que habían sido propuestos por la Comunidad Autónoma de Canarias. Recientemente esta lista ha sido ampliada con 3 nuevos lugares mediante la Decisión 2008/95/CE de la Comisión, de 25 de enero (DOCE L 31, de 5 de febrero de 2008), por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una primera actualización de la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica Macaronésica.

El Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales (BOC nº 107, de 13 de enero de 2010); establece tanto las Zonas Especiales de Conservación marinas, marítimo-terrestres y terrestres correspondientes al territorio de Lanzarote y su entorno oceánico.

En el área de estudio del Plan de Modernización los ZEC son los siguientes:

Código	Denominación	Tipo	Superficie Total (ha)
ES7011002	Cagafrecho	Marino	540

1\_LZ Cagafrecho





Comprende un ámbito marítimo en su totalidad, limitando al Norte con la costa de Puerto del Carmen desde el Barranco del Quíquere al Oeste hasta el Residencial Oasis San Antonio al Este. Los hábitats naturales presentes son cuevas marinas sumergidas o semisumergidas.

### **3. El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.**

Reguladas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, de ahora en adelante Ley de Suelo, incorpora las actuaciones de urbanización y dotación.

El artículo 14 “Actuaciones de transformación urbanística” de la Ley de Suelo establece la clasificación en actuaciones de urbanización y en actuaciones de dotación, incluyendo entre las primeras las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, considerando estas últimas como las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

Estas actuaciones de transformación urbanística implican una serie de deberes por parte de los beneficiarios de las mismas, estas obligaciones quedan reguladas en el artículo 16 “Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística” de la citada Ley de Suelo.

### **4. Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC nº 48, de 19 de abril de 1995 y sus modificaciones posteriores.**

Como reguladora de la ordenación y promoción del sector turístico como elemento económico estratégico en el Archipiélago Canario, contempla los siguientes objetivos:

- La ordenación y el fomento del sector turístico empresarial.
- La regulación de la oferta turística.
- La conservación, protección y aprovechamiento racional de los recursos turísticos de Canarias.
- La ordenación de las infraestructuras territoriales y urbanísticas.
- La garantía y protección del status jurídico del usuario turístico.

Además la Ley tiene una incidencia determinante sobre los instrumentos de planificación territorial y urbanística, como vehículos formales a través de los cuales se pretende obtener una rigurosa ordenación del sector, de tal manera que, los Planes Insulares de Ordenación con las previsiones



turísticas que la Ley obliga a incorporar a ellos, se posicionan jerárquicamente sobre cualquier otra figura del planeamiento municipal, que se tiene que adaptar necesariamente a aquellos.

Igualmente la Ley incide en el medio ambiente, en cuanto constituye el entorno natural donde el turismo se desarrolla, exigiendo como deber general de toda actividad turística su salvaguarda.

La Ley alude también en ocasiones, a servicios que deben ser prestados en zonas o núcleos turísticos, cuyos conceptos no se identifican con el municipio turístico, pudiendo existir aquéllos en municipios que no tengan este carácter.

Además, el núcleo turístico representa un ámbito geográfico menor que el municipio: Un enclave concreto dentro de éste; y la zona, un área más extensa que el municipio, empleando la Ley este último concepto allí donde parece oportuno que los servicios se hagan comarcales o se mancomunen.

**5. Decreto 10/2001, de 22 de enero, de Estándares Turísticos (BOC nº 17, de 05 de febrero de 2011), modificado en su artículo 7 y su disposición adicional 2ª por el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por el Decreto 142/2010, de 4 de Octubre (BOC nº 204, de 15 de octubre de 2010).**

El Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, desarrolla la Ley 7/1995, modificada por la Ley 14/2009, profundizando en aquellos aspectos dirigidos a la simplificación y racionalización de los requisitos exigibles con el objeto de crear el cauce adecuado para que la actividad turística de alojamiento alcance un mejor posicionamiento en el mercado internacional turístico, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productos o estrategias de comercialización.

Presenta novedades importantes respecto a las distintas normas que han venido regulando la oferta turística de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias. Entre ellas, es destacable la nueva clasificación realizada de los establecimientos que desarrollen la actividad turística de alojamiento, tras conocer la incidencia que ha tenido en el mercado de la prestación del servicio de alojamiento turístico y en la observancia de que la diversificación de la demanda, con la aparición de nuevos patrones de consumo, enmarcan a los consumidores en grupos de referencia cada vez más dispares y reducidos, propiciando que la oferta sea diversificada. Por tanto, se ha estimado necesaria la supresión y reconversión de modalidades, tipos y categorías de establecimientos. De esta manera, y en atención al criterio de motivación, como criterio óptimo de segmentación, se define la oferta turística de alojamiento definida en grupos de referencia que quedan distribuidos en alguna de las dos modalidades que se establecen: modalidad hotelera y la modalidad extrahotelera. Capítulo I, “Disposiciones generales”, artículos 1 al 5.

Se han revisado los requisitos de tipología edificatoria, infraestructuras y equipamientos con la finalidad de fijar criterios acordes con las demandas actuales y favorecer así la innovación en el diseño de los



mismos, apartándose de los criterios de compartimentación o dotación de los espacios en las regulaciones abrogadas. Capítulo IV, “Equipamientos y Dotaciones comunes”, artículos 13 al 26.

Otros cambios destacables recaen en la esfera de la administración y funcionamiento del establecimiento. Capítulo II, “Régimen de Funcionamiento”, artículos 6 a 8.

Y además, con el fin de mejorar la transparencia y de favorecer las apreciaciones basadas en criterios comparables en cuanto a la calidad de los servicios ofrecidos y prestados, se dispone al detalle la información mínima que debe ser facilitada por los establecimientos, inclusive la referida al uso sostenible de los recursos, creándose ex novo los catálogos de servicios y uso de equipamientos y de sensibilización medioambiental.

El Decreto 10/2001, de 22 de enero, procede al desarrollo reglamentario de los distintos estándares aplicables a las urbanizaciones turísticas, al objeto de fijar unos límites razonables al crecimiento y ocupación del suelo, y garantizar de esta forma el desarrollo de una estructura turística sostenibles con el fin de lograr el equipamiento necesario para adaptar la infraestructura al constante crecimiento de la población y a los escasos recursos y dotaciones existentes.

1. Estándar de densidad (Capítulo I - arts. 4 a 6).

Su definición viene dada por el artículo 2.1 del Título preliminar de la siguiente manera: “El estándar de densidad de uso turístico determina la superficie mínima de parcela neta necesaria para la construcción de cada plaza de alojamiento turístico”.

Según el artículo 5, el estándar mínimo es de 60 metros cuadrados de parcela neta por plaza de alojamiento, salvo que los instrumentos de planeamiento lo reduzcan a 50 metros cuadrados si se llegara a dar alguno de los supuestos siguientes:

- a) Cuando se trate de urbanización turística unitaria en la que se justifique la conveniencia de agrupar la merma de superficie necesaria por parcela para la construcción de cada plaza de alojamiento, para destinarla a equipamiento turístico complementario o espacios libres (...)
- b) En suelo urbano, en núcleos turísticos sujetos a operaciones de rehabilitación, cuando la aplicación del estándar de densidad existente sea inferior a 50 metros cuadrados por plaza de alojamiento.
- c) A agrupaciones acotadas de parcelas en las condiciones del artículo 6 del Decreto.

2. Estándares de equipamiento complementario (Capítulo II – art. 7 – modificado por el Decreto 142/2010).





El punto 2 del artículo 7 establece una excepción al cumplimiento de los siguientes estándares a favor de los hoteles urbanos que por imposibilidad técnica no pudieran cumplirlos, quedando ello supeditado a que lo posibilite el instrumento de ordenación urbanística.

El punto 1 fija las reservas mínimas de equipamientos con las que han de contar los establecimientos turísticos de alojamiento:

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

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

- b) Andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, un autocar y un turismo simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública. Para los establecimientos turísticos de menos de 100 plazas de alojamiento, así como para los establecimientos turísticos existentes, que por imposibilidad técnica no pudieran cumplir este requisito, se podrá reducir este índice de simultaneidad.
- c) Superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De ésta, 2 metros cuadrados podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.

### 3. Estándares de infraestructura y servicios (Capítulo III – arts. 8-9)

Determinan los mínimos de infraestructura con que han de contar las nuevas urbanizaciones turísticas (art. 2.1).

Es obligatorio su cumplimiento para zonas, núcleos o urbanizaciones turísticas y, en general, todo el suelo calificado de uso turístico de nueva creación (art. 8.1).

Infraestructuras y servicios mínimos:

- 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) Redes independientes de distribución de agua potable y de riego. En todo caso, el abastecimiento de agua potable garantizará un volumen mínimo de 200 litros por plaza de alojamiento y día, en



cada establecimiento, disponiendo, a su vez, de depósito de acumulación de 300 litros por plaza de alojamiento, capacidad que se elevará a 500 litros por plaza de alojamiento, si el abastecimiento proviene de medio diferente a la red general.

- c) Red de saneamiento que deberá garantizar el vertido final de las aguas residuales a una estación depuradora.
- d) Red subterránea de distribución de energía eléctrica.
- e) Instalación de alumbrado público con red subterránea.
- f) Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.
- g) Red telefónica subterránea y de servicios por cable.
- h) Red de extinción de incendios.

En el artículo 9 se definen los núcleos o infraestructuras turísticas insuficientemente dotadas. En ellas el planeamiento urbanístico deberá prever las medidas correctoras necesarias. En ellas concurren circunstancias tales como insuficiencia de la red viaria, deficiencias en la canalización, insuficiencia de capacidad de suministro de un caudal o falta de capacidad de los contenedores o deficiencias en el servicio de recogida de residuos.

El artículo 10.5 establece que el número de plantas aparentes en la edificación turística será determinado por el planeamiento general. En caso contrario será, como máximo, cinco plantas en la tipología hotelera y cuatro plantas en el resto.

El artículo 11.d) impide la implantación de especies foráneas en espacios libres de nueva creación que se conviertan en zonas verdes, siendo obligatorio, siempre que sea posible, la utilización de especies propias del lugar.

## **6. Decreto 142/2010, de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero.**

Los artículos 4 y 5 clasifican a los establecimientos turísticos según modalidad (hotelero / extrahotelero) y tipologías (hotel, hotel urbano, hotel emblemático, hotel rural / apartamento, villa, casa emblemática, casa rural).

En el artículo 9 se clasifican por categorías de la siguiente manera:

1. Establecimientos hoteleros:





- a) Hoteles y hoteles urbanos en seis categorías identificables de una a cinco estrellas y una superior de cinco estrellas gran lujo.
  - b) Hoteles emblemáticos y hoteles rurales en una única categoría identificable.
2. Establecimientos extrahoteleros:
- a) Los apartamentos en tres categorías identificables de tres a cinco estrellas.
  - b) Las villas, casas emblemáticas y casas rurales tendrán una única categoría identificable.

En el artículo 14, de accesos y comunicaciones físicas de las zonas de los establecimientos, se dispone que:

1. Los ascensores deberán comunicar todas las plantas del establecimiento a partir de dos alturas.
2. Los accesos para los usuarios turísticos y de servicios deben estar diferenciados en los establecimientos hoteleros de tres a cinco estrellas y en los apartamentos de cuatro y cinco estrellas.
3. El acceso a los establecimientos ubicados en el medio rural debe ser practicable desde una vía rodada hasta el mismo.

En los anexos 1, 2, 3, 4 y 5 del presente Decreto se encuentran las tablas que recogen resumidamente la normativa del mismo respecto de los equipamientos mínimos comunes para todas las unidades de alojamiento de los establecimientos.

**Anexo 2** (artículo 13.2). Zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento con requerimientos mínimos de superficie útil

Los m<sup>2</sup> establecidos corresponden al cómputo de la superficie útil total para dos plazas.

**Anexo 3** (artículo 13.3). Superficies, condiciones y requisitos técnicos mínimos – hoteles cinco estrellas gran lujo

**Anexo 4** (artículo 20.1). Tablas de equipamientos mínimos

**Anexo 5** (artículo 23). Tablas de servicios mínimos incluidos en el precio del alojamiento

Al suprimir este Decreto las categorías de 1 y 2 llaves para la tipología de apartamentos y las categorías de 4 y 5 para las villas, este conjunto de establecimientos existentes a la entrada en vigor del Decreto, han de cumplir los requisitos mínimos previstos en los anexos I y II del Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.





**7. Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (BOC nº 46, 03 de abril de 1989).**

Este Decreto afecta a los objetivos del presente Plan en tanto en cuanto por la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, mencionado ya anteriormente, se mantiene a su entrada en vigor para los apartamentos clasificados en las categorías de 1 y 2 llaves y las villas clasificadas en 4 y 5 llaves, además de la categoría que ya ostentaban, la aplicación de las determinaciones establecidas en los Anexos I y II de este Decreto 23/1989, de 15 de Febrero.

**8. Otra legislación de aplicación:**

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (BOE nº 181, de 29 de junio de 1988), modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral (BOE nº 129, de 30 de mayo de 2013).

Reglamento General, aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (BOE nº 297, de 12 de diciembre de 1989), modificado por el RD 1112/1992, DE 18 de septiembre (BOE nº 240, de 06 de octubre de 1992).

Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal (BOE nº 289, de 03 de diciembre de 2003).

Real Decreto 505/2007, de 20 abril, por el que se aprobaron las Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación de las Personas con Discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE nº 113, de 11 de mayo de 2007).

Orden Viv/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE nº 61, de 11 de marzo de 2010).

Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC nº 50, de 24 de abril de 1995).

Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, aprobado por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOC nº 50, de 24 de abril de 1995).

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE nº 266, de 06 de noviembre de 1999).

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (BOE nº 74, de 28 de marzo de 2006).





Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (BOE nº 264, de 04 de noviembre de 2003).

Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

### 2.3 Instrumentos de ordenación territorial y urbanística

En el ámbito de ordenación que se propone se tendrán en cuenta las determinaciones de los distintos instrumentos que conforman el sistema de planeamiento de Canarias.

#### 1. Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote (PIO-L).

El Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote, en adelante PIO-L, aprobado definitivamente por el Decreto 63/1991, de 9 de abril, (BOC nº 80, de 17 de junio), se formula con el objetivo de racionalizar y delimitar el desarrollo territorial y turístico de la isla de Lanzarote, inconexo, desarticulado y sobredimensionado, en sus previsiones, definiendo un modelo de desarrollo insular contenido y compatible con la conservación de los equilibrios básicos insulares y la preservación de los valores medioambientales y paisajísticos de la isla.

El PIO-L, en su aprobación definitiva en 1991, aborda, como problema principal, el desbordamiento de la capacidad de carga insular, fijando como técnica de contención del crecimiento, dimensiones máximas de superficie de cada uno de los tipos de núcleos, en base a Suelo Rústico Insular, resultando así una delimitación de los suelos máximos habitables por los núcleos de población, como exclusión del Suelo Rústico exterior; procediendo, como medida clave de contención del desbordamiento de la carga urbanística, a declarar extintos los correspondientes Planes Parciales no ejecutados, principalmente de carácter turístico, de los que resultó una desclasificación de unas 250.000 plazas de alojamiento y clasificar como suelo rústico numerosas zonas por su alto valor medioambiental y paisajístico.

A su vez, fija límites máximos de capacidad de alojamiento en cada uno de los núcleos de población turística, y establece criterios de distribución de su edificabilidad, limitando, en cada plan turístico, el número de plazas de uso turístico y residencial (turismo no reglado y, también, posibles primeras residencias), distribuyendo el resto de la edificabilidad en servicios y dotaciones. El PIO-L establece, asimismo, ritmos máximos de implantación de los usos turísticos y residenciales para los periodos 1994-1998-2002, en términos de número máximo de plazas de alojamiento, turísticas y residenciales, a realizar en cada Plan Parcial, de acuerdo con las previsiones consideradas razonables, entonces, para dichos periodos.





Así mismo, introduce medidas de cualificación en los núcleos turísticos exigiendo al turismo reglado las máximas tipologías (hoteles), categorías (cuatro y cinco estrellas) y estándares (35 m<sup>2</sup> construidos y 60 m<sup>2</sup> de suelo por plaza), y requiriendo otras medidas de calidad a los usos residenciales (turismo no reglado y, también, posibles primeras residencias).

Además, dentro de la Estructura General Básica, establece criterios generales para los Sistemas Generales Insulares, regula con carácter general condiciones para cada uno de los usos del territorio y establece, por último, unas condiciones generales de urbanización, estéticas, urbanísticas y tipológicas, específicas para cada uno de los núcleos de población.

Posteriormente, mediante Decreto 95/2000, de 22 de mayo, se aprueba definitivamente la Revisión Parcial del citado PIO-L (BOC nº 66, de 29 de mayo), manteniendo como principal objetivo la reducción del ritmo de crecimiento turístico y residencial y la cualificación de la oferta de alojamiento turístico motivada, fundamentalmente, por la asunción por el Cabildo Insular de Lanzarote del documento denominado “Estrategia Lanzarote en la Biosfera”, cuyo diagnóstico contempla un escenario real de riesgo de desbordamiento del sistema insular, a pesar de las medidas adoptadas en el PIO-L de 1991.

A tal efecto, se plantea con carácter inmediato, cautelar y urgente, para evitar la degradación irreversible de la isla, una moderación y contención de los ritmos de construcción de las plazas de alojamiento turístico y residenciales previstas en los principales núcleos de población turística en 1991, siendo su objetivo principal la reducción -no la suspensión- del ritmo de crecimiento turístico y residencial en zonas turísticas y la cualificación de la oferta de alojamiento turístico.

En coherencia con su objetivo de cualificar la oferta de alojamiento turístico, el PIO-L determina, en cuanto a la remodelación de instalaciones hoteleras obsoletas, el mantenimiento de la modalidad de hotel y la categoría mínima de tres estrellas, manteniendo la original si fueran de categoría superior.

En relación a la remodelación de apartamentos, bungalows y villas establece que podrán transformarse en hoteles de tres o más estrellas (en función del número de llaves original), o podrán mantener la modalidad de apartamentos, bungalows o villas. En este supuesto tendrán la categoría mínima de tres llaves, manteniendo la original si fuera superior.

El Plan Insular distingue los siguientes **núcleos turísticos**:

- Los centros de Alojamiento y Servicios Turísticos (porcentaje significativo de residencia estable), entre los que se encuentran Puerto del Carmen (708 HAS); Costa Teguise (765 HAS); y Playa Blanca (1.576 HAS). En el artículo 3.2.1.5 del PIO-L se establece como criterios básicos los siguientes:

*“Para estos tres grandes núcleos con importante desarrollo del alojamiento turístico y en menor medida del residencial estable (y población foránea), se plantean unos niveles elevados de*





*autosuficiencia dotacional, garantizados básicamente por la oferta privada aunque con intervención estratégica de la iniciativa pública, bien en temas básicos (sanidad; seguridad; enseñanza) bien en aspectos de escena y estructura urbana (zonas verdes, y espacios públicos tratados: paseos, plazas). En estas zonas se contempla la localización de buena parte del equipamiento turístico complementario y de uso de recreo para población turística que más adelante específica.”*

Por otro lado, el PIO-L establece criterios de referencia homogéneos y equitativos en la distribución de los derechos edificatorios en los Planes Parciales considerados vigentes, que tienen carácter de determinación vinculante hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento municipal adaptado al Plan Insular, en estricto cumplimiento de los objetivos del mismo, dirigidos a garantizar la calidad del crecimiento turístico-inmobiliario y salvaguardar, al mismo tiempo, los valores naturales y socio-culturales de Lanzarote, en base a:

- a) Aceptar las edificabilidades totales previstas en los Planes Parciales vigentes, excepto el Plan de Montaña Roja.
- b) Revisar la distribución parcial de dichas edificabilidades (calificación) en los Planes Parciales y zonas turísticas para enriquecer y adaptar la oferta a las nuevas orientaciones de la demanda turística, determinando que en Puerto del Carmen (Tías) se establece un techo máximo de plazas de alojamiento turístico de 30.821.
- c) Programar el desarrollo de la edificabilidad de los usos de alojamiento turístico y residencial estable tal y como se explicó anteriormente.

A su vez, el PIO-L faculta a modificar la aplicación de dichos criterios en aquellos Planes Parciales en los que concurren determinadas circunstancias, tales como la posibilidad de reducir el estándar de superficie edificable destinada a servicios y equipamientos complementarios comercializables como compensación a la realización de importantes instalaciones de equipamiento sin edificabilidad (Golf, Puertos ...) y, en el caso de posibles propuestas de modificación que reduzcan las edificabilidades y número de plazas turísticas, incrementen las dotaciones y servicios complementarios, o planteen propuestas que mejoren la calidad de la oferta turística. En este último sentido, se podrá reconsiderar la programación, pero no el techo de plazas, prevista en cada Plan Parcial para el alojamiento turístico, con el objetivo de favorecer la promoción de establecimientos hoteleros de cinco estrellas, con oferta complementaria de interés general.

Como directrices vinculantes referentes a las condiciones de la ordenación urbanística de los núcleos turísticos, se establece que el planeamiento municipal deberá, no sólo respetar los límites de plazas de alojamiento turístico establecidos para cada caso por el PIO-L, sino concretar en su programa de actuación los plazos de su ejecución de urbanización y edificación previstos para todo su Suelo Urbano, o Urbanizable programado o Apto para la Urbanización, con o sin Plan Parcial o Especial aprobado,





determinando que dicha programación no podrá suponer un incremento de número de plazas de alojamiento turístico previstas para cada municipio y cuatrienio por el Plan Insular.

Por último, cabe hacer alusión, brevemente, a las determinaciones del PIO-L relativas a la obtención de licencia. Así, en las disposiciones transitorias, se establece, entre otras las siguientes determinaciones:

- En tanto no se adapte el planeamiento municipal y parcial al PIO-L, la concesión de licencias, incluidas las de apertura, exigirá un informe previo del Cabildo sobre compatibilidad con el Plan Insular, a emitir en el plazo de un mes, entendiéndose favorable transcurrido dicho plazo.
- En tanto no se adapte el planeamiento general o, en su caso, el planeamiento parcial y especial, no podrán concederse nuevas licencias si se hubieran otorgado éstas para cubrir ya el 25% de la capacidad edificatoria de alojamiento turístico o residencial asignada por el Plan Insular al Plan Parcial o Especial en el período 2000-2010.
- Las licencias otorgadas con anterioridad, y en vigor, con exceso de capacidad edificatoria de alojamiento turístico o residencial asignados por el Plan Insular para el período 2000-2010 se consideran, a todos los efectos, incompatibles con la nueva ordenación urbanística.

Igualmente, el Plan Insular ha sido objeto de una serie de modificaciones puntuales sobre temas diversos, y en concreto el Decreto 176/2004, de 13 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del Plan Insular de Ordenación del territorio de Lanzarote, referente a las determinaciones relativas a la ordenación de las actividades extractivas, sistemas generales insulares, regulación del turismo rural y establecimiento de criterios para la cuantificación de las plazas turísticas (BOC nº 17, de 26 de enero de 2005).

Ésta se plantea con el objetivo de mejorar y reajustar algunos aspectos normativos muy concretos del vigente PIO-L, con relación a cinco cuestiones: la ordenación de las actividades extractivas, la ordenación de los Sistemas Generales Insulares y en concreto los criterios para su ubicación en suelo rústico, la regulación de instalaciones ganaderas colectivas, la regulación del turismo rural y el establecimiento de criterios para la cuantificación de las plazas turísticas.

Actualmente, se está tramitando la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, cuyo avance e informe de sostenibilidad se aprobó en pleno municipal de 25 de mayo de 2010 (BOC nº 112, 9 de junio de 2010).

## **2. Planeamiento urbanístico. Plan General de Ordenación del municipio de Tías (PGO).**

El documento de ordenación en vigor en el municipio de Tías es el Plan General de Ordenación, en adelante PGO, adaptado plenamente al TRLOTENC. Fue definitivamente aprobado mediante acuerdo de la COTMAC de 28 de julio de 2005 (BOC nº 162, de 19 de agosto de 2005). Puesto que contaba con





aprobación provisional en el momento de la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación General y del Turismo, no le resultó exigible su adaptación a las mismas, continuando su tramitación y adaptándose sólo al TRLOTENC.

El PGO vigente plantea, entre otros, los siguientes objetivos:

1. Habilitar suelo capaz de absorber el crecimiento de la población derivados de endógena y exógenos:

Para ello propone, sin que ello suponga un incremento sustancial de las delimitaciones que para los núcleos de población establecieron las Normas Subsidiarias y recogidas posteriormente por el Plan Insular, habilitar el suelo necesario para absorber los crecimientos poblacionales previsibles hasta el año horizonte de 2010, mediante la colmatación del suelo urbano y de forma limitada en Puerto del Carmen, ya que en este núcleo es necesario proceder a la especialización de usos residencial o turísticos. Además plantea la localización de suelos urbanizables residencial en Puerto del Carmen donde este crecimiento debe ser limitado.

2. Mantener el sistema de núcleos de población y el carácter de éstos establecido por las Normas Subsidiarias, así como sus dimensiones.

En relación con la ordenación de los núcleos de población para Puerto del Carmen el PGO plantea que el principal objetivo es proceder a su zonificación, delimitando ámbitos con características con uso y problemáticas similares, así, con independencia de las restricciones o criterios que pudieran resultar del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular, se propone considerar al menos tres grandes ámbitos:

- Ámbito de uso específico residencial, donde quedaría el uso de alojamiento turístico en situación de fuera de ordenación, que se localizaría en el extremo Oeste del núcleo (La Tiñosa- Los Mojones).
- Ámbito donde la mezcla de usos residencial-turístico-comercial y las deficiencias de infraestructuras aconsejan su remisión a ordenación mediante Plan Especial.
- Ámbito de uso específicamente turístico, quedando el uso residencial en situación de fuera de ordenación que englobaría el resto del suelo delimitado para el núcleo de Puerto del Carmen.

1. La distribución de la población.

Sobre la base de lo expuesto sobre el carácter de los distintos núcleos de población, el Plan plantea como objetivos básicos para el asentamiento de la población prevista para el municipio mantener la actual estructura de distribución poblacional, en ese sentido se propone, entre otros, limitar el crecimiento residencial de Puerto del Carmen. En este sentido no se deberá superar el 50% de





población permanente prevista. En la actualidad en Puerto del Carmen se concentra más del 50% de la población permanente del municipio, que se implanta en un núcleo donde su suelo ordenado ronda una ocupación cercana al 100%, por lo que se hace necesario prever suelo capaz de absorber los crecimientos poblacionales previstos.

## 2. Objetivos turísticos del Plan.

En este campo, el Plan General propone una ordenación urbanística que, de acuerdo al nuevo marco legislativo definido por la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, tendrá un fuerte carácter de transitoriedad hasta tanto se produzca la aprobación del correspondiente Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular a realizar por el Cabildo Insular de Lanzarote, Plan que una vez aprobado obligará a la adaptación del presente documento a sus directrices. En todo caso el PGO propone como objetivos turísticos los siguientes:

1. Formular una ordenación turística que tenga como objetivo básico la restitución de los valores perdidos y su adecuación a las tendencias actuales del turismo que demandan mejorar la calidad ambiental y paisajística de los espacios turísticos, tan necesarios para el disfrute tanto de la población residente como de los visitantes. En ese sentido el PGO apuesta por la renovación de los espacios turísticos y la rehabilitación de la oferta de alojamiento obsoleta.
2. Mantener el actual techo de alojamiento turístico de 30.821 plazas, previstas actualmente como capacidad máxima tanto por el PIO-L como por las Normas Subsidiarias. La capacidad de alojamiento actualmente consolidada se acerca a las 30.000 plazas, estando por tanto prácticamente agotada la capacidad disponible.
3. Dar prioridad a la renovación y rehabilitación de los establecimientos de alojamiento turísticos obsoletos y la rehabilitación urbana. Se condiciona que para viabilizar las propuestas se produzca la formulación, aprobación y desarrollo del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular ya que de él podrían depender algunas alternativas de desarrollo, como pudiera ser: criterios de ordenación de ámbitos de usos mixtos residencial y turístico, incrementos de capacidad de alojamiento con destino exclusivo a operaciones de cualificación, renovación o sustitución de establecimientos de alojamiento y áreas turísticas degradadas.

Los objetivos y propuestas de regulación de la actividad turística que incorpora se pueden resumir en:

1. Control y regulación de la expansión de la oferta de alojamiento turístico de acuerdo con los criterios de cualificación establecidos por la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación, Ley 19/2003. Directrices de Ordenación del Turismo y otras normativas sectoriales.
2. Proceder a la subdivisión de Puerto del Carmen en ámbitos especializados en uso residencial o turístico.





3. Estudiar alternativas encaminadas a disminuir la densidad de alojamiento y el esponjamiento de la edificación en las zonas más densificadas.
4. Establecer las condiciones para las mejoras del paisaje urbano.
5. Reducir, dentro de lo posible, la incidencia del tráfico rodado. En ese sentido se considera prioritaria la ejecución de La Rambla y potenciar el diseño de las vías de penetración en sentido perpendicular a la costa, con el objeto de descongestionar la Avenida de Las Playas y potenciar el uso peatonal y comercial de dicha vía.
6. Potenciar los recorridos peatonales, ampliando dentro del posible, el ancho de las aceras.
7. La cualificación de la nueva oferta de alojamiento turístico. En ese sentido se propone un estándar de densidad de 60 m<sup>2</sup> de parcela neta por plaza de alojamiento, salvo para las operaciones de renovación de la actual oferta de alojamiento.
8. Establecer, en el marco de la Ley 19/2003 los criterios y condiciones necesarias para incentivar la renovación de la planta de alojamiento turístico obsoleta.
9. Delimitar un “Área de Rehabilitación” que abarcaría el centro de Puerto del Carmen, y constituir en ella una “área de gestión integral” que tendrá como objetivo conseguir un uso sostenible, generando, paralelamente, incentivos que actúen como potenciadores de la transformación que se persigue. Su delimitación tendrá por objeto permitir en el marco definido por el TRLOTENC, la coordinación de las administraciones públicas afectadas, posibilitando la aplicación de sistemas de ejecución privada ejercidos mediante Consorcio u Organismo Autónomo Gerencial.
10. La renovación integral de las áreas degradadas de Puerto del Carmen mediante su remisión a Plan Especial de Renovación Urbana, tendrá como objetivos básicos:
  - Establecer, dentro de lo posible, medidas encaminadas a evitar los efectos negativos de las zonas de uso mixto que ponen en peligro la calidad ambiental de las áreas turísticas.
  - Potenciar el uso peatonal. En ese sentido se propone la potenciación de la Avenida de Las Playas como paseo peatonal y el establecimiento de medidas que no impidan el fácil acceso de los usuarios a las playas.
  - Estudiar alternativas a la actual estructura viaria del ámbito remitida a Plan Especial.
  - Dar solución al problema de aparcamientos. En este sentido se propone el estudio de soluciones alternativas de situarlos en edificios de aparcamiento, preferentemente bajo rasante.



- Dar solución a los problemas derivados de la actividad de los coches de alquiler (“rent a car”) ya que estos tienen una fuerte incidencia en el problema de falta de aparcamientos, por lo que deberán plantearse soluciones alternativas, como la de disponer de un significativo número de plazas reservadas para esta actividad fuera de la red viaria.
- Proponer soluciones al problema de la falta de una red de transporte público.

En la definición del modelo de ocupación del territorio el PGO establece, entre otros, un sistema articulado de los núcleos de población, caracterizando los núcleos de acuerdo con el lugar que ocupan en dicho sistema, identificando el núcleo de Puerto del Carmen como CAST, centro turístico con alojamientos y servicios turísticos y con un alto porcentaje de residencia estable, primer centro turístico de la Isla, en el que se concentra aproximadamente el 50% de la capacidad de alojamiento insular y el 100% de las municipales (30.821 plazas de alojamiento) y el 56 % de la población residente (8.915 habitantes de 16.033). Asimismo en él se concentran la mayoría de las dotaciones y equipamientos al servicio de su propia población, así como los principales servicios turísticos complementarios.

Por otro lado, en la clasificación, categorización y calificación del suelo, establece, para los núcleos de población, las propuestas de dicho Plan General para cada uno de ellos.

En el caso de Puerto del Carmen el PGO plantea dar solución a los problemas urbanísticos y ambientales consecuencia de factores como la obsolescencia de la planta de alojamiento turístico, los derivados de la mezcla de usos, turístico, residencial y comercial y de su forma de crecimiento, en especial de las zonas desarrolladas con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias que fueron resultado de planes de ordenación y con objeto de dar solución a estos problemas, el Plan propone proceder para su ordenación a dividir el núcleo en cinco áreas o ámbitos de ordenación y delimitar un Área de Rehabilitación Integral (ARI), así, para cada uno de estos ámbitos se caracterizan:

- **Ámbito de Ordenación I (A.O.I)** La Tiñosa-Los Mojones, que ocupa básicamente la zona situada al Oeste de la calle Juan Carlos I, para la que se propone su especialización como zona residencial, asociados al uso comercial y los equipamientos, quedando el uso turístico de alojamiento turístico en situación de “fuera de ordenación”.
- **Ámbito de Ordenación II Playa Blanca (A.O.II)**, que ocupa la zona central de Puerto del Carmen, limitada al Oeste con el Ámbito de Ordenación I, al Norte con la Rambla, al Oeste con la una línea definida por calle Bélgica y Avda. de Italia y al Sur el mar. Es la zona que presenta más problemas, en ella se dan tanto problemas de mezcla de usos, como obsolescencia de edificación y deficiencias de urbanización. Esta zona se remite a un Plan Especial de Renovación Urbana (PERU).
- **Ámbito de Ordenación III, Los Pocillos-Matagorda (A.O.III)**. Corresponde con el resto de suelo urbano situado al Este del Ámbito de Ordenación II. Se caracteriza por la mayor presencia del



uso de alojamiento turístico lo que ha llevado a proponer este uso como preferente en el área, no obstante existe una significativa presencia del uso residencial por lo que el Plan propone que la permanencia del uso estará condicionada a lo que al respecto determine el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular que deberá formular el Cabildo Insular de Lanzarote.

- **Ámbito de Ordenación IV (A.O.IV)**, que se corresponde con el suelo urbano ordenado en ejecución, es decir, el de la Modificación del Plan Parcial Sector 11- Lanzarote Golf, siendo sus usos los establecidos por el referido documento.
- **Ámbito de Ordenación V (A.O.V)**, que se corresponde con el suelo urbanizable no sectorizado al que se le asigna el uso global turístico de forma transitoria hasta que se produzca la adaptación del planeamiento insular a la Ley 19/2003, donde se definan las condiciones específicas de ordenación.

### **3. Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Puerto del Carmen.**

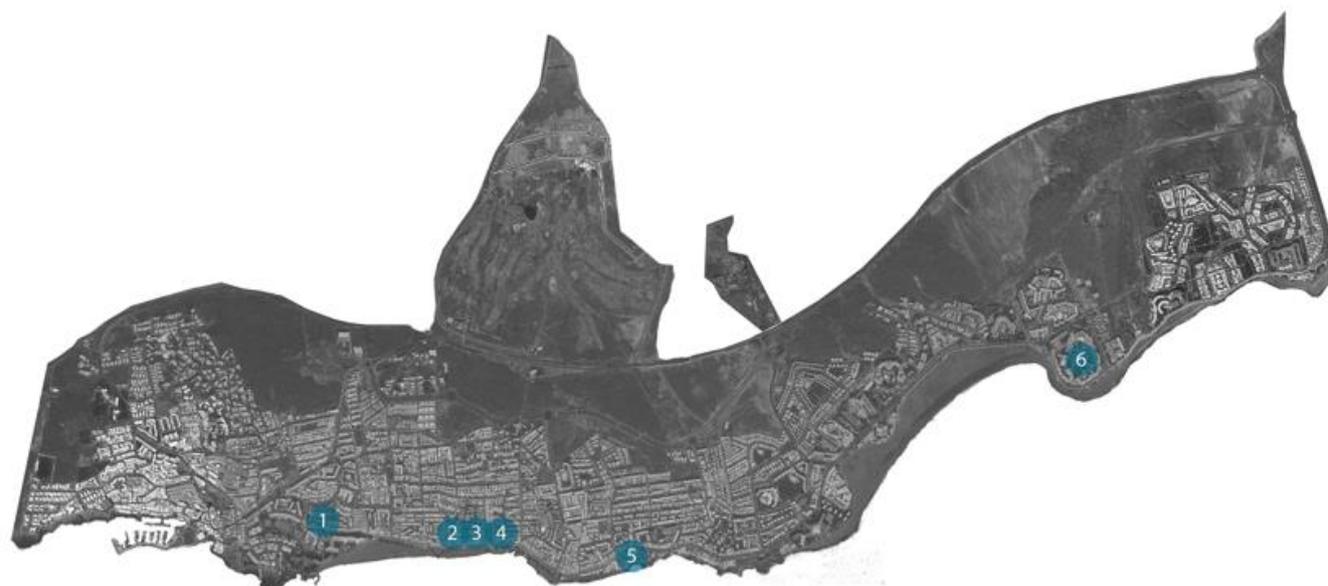
El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen, aprobado mediante Decreto 58/2011, de 4 de marzo, (BOC nº 61, de 24 de marzo de 2011), establece como objetivo principal dar prioridad a la renovación y rehabilitación urbana y de los establecimientos de alojamiento obsoletos.

Como establece el propio documento del Primer Plan de Modernización “se trata de investigar, rehabilitar, renovar, equipar, vincular y proporcionar nuevos focos de actividad que contribuyan a transformar el tejido urbano actual en un espacio abierto, continuo y fluido. Una nueva ciudad turística volcada al exterior y con marca, identidad y configuración propia”.

Así mismo, recoge las actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta de alojamiento o de la infraestructura turística de Puerto del Carmen, establece un orden de prioridades en las intervenciones y determina los criterios de diseño en las intervenciones y proyectos que propone.

El Primer Plan de Modernización de Puerto del Carmen delimitó 11 actuaciones particulares de las cuales 6 se han ejecutado, 2 se encuentran en ejecución y 3 de ellas están tramitando su licencia.

A continuación se recoge un dossier con las 6 actuaciones ya ejecutadas y que han supuesto una modernización de la oferta de complementaria del núcleo turístico.





**Establecimiento: Antiguos apartamentos en Avenida de las Playas 3**

Proyecto de sustitución de antiguos apartamentos en Avenida de las Playas por un nuevo establecimiento comercial



**Establecimiento: Avenida de Las Playas nº 18**

Proyecto de sustitución de antiguo establecimiento comercial por un nuevo local de restauración.



**Establecimiento: Avenida de Las Playas nº 19**

Proyecto de sustitución de antiguo bar – restaurante por un nuevo establecimiento comercial.





**Establecimiento: Avenida de las Playas nº 21**

Proyecto de sustitución de antiguo restaurante por un nuevo local de restauración.



**Establecimiento: Café La Ola. Avenida de Las Playas nº 42**

Proyecto de reforma del establecimiento.



**Establecimiento: Hotel Sol Lanzarote. Calle Grama nº 2**

Proyecto de rehabilitación del Hotel Sol Lanzarote incrementando su categoría de 1 a 4 estrellas.







### 3. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES.

#### 3.1 Trámite de información pública y consulta.

El 30 de julio de 2013, el Jefe de Servicio Técnico de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, emite su informe de admisibilidad de los documentos “Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen” y el Informe de Sostenibilidad Ambiental de dicho Plan, informándose favorablemente a los efectos de su admisibilidad para iniciar su tramitación. El 27 de agosto de 2013, la Jefa de Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental de la misma Consejería, emite su informe relativo a los citados documentos, en el que se concluye que “la documentación presentada es suficiente a los efectos de iniciación del procedimiento de aprobación del Segundo Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen, según prevén los artículos 7 y 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de renovación y modernización turística de Canarias, siendo procedente someterlo a información pública por plazo de dos meses, y a consulta de acuerdo con lo señalado en el artículo 8 de la Ley mencionada y en el Documento de Referencia para los Planes de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad ”:

##### *Administración del Estado:*

- *Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente*  
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar
- *Ministerio de Defensa*  
Secretaría de Estado, Subdirección General de Patrimonio
- *Ministerio de Fomento*  
Dirección General de Aviación Civil

##### *Administración Autonómica:*

- *Presidencia del Gobierno*  
Viceconsejería de Turismo  
Dirección General de Infraestructura Turística
- *Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad*  
Viceconsejería de Medio Ambiente





Dirección General de Protección de la Naturaleza

- *Consejería de Sanidad*

Dirección General de Salud Pública

- *Consejería de Empleo, Industria y Comercio*

Viceconsejería de Industria y Comercio

Dirección General de Comercio y Consumo

- *Consejería de Hacienda y Patrimonio*

Viceconsejería de Hacienda y Planificación

Dirección General de Patrimonio y Contratación

- *Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial*

Dirección General de Infraestructura Viaria

Puertos Canarios

- *Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad*

Viceconsejería de Hacienda y Planificación

*Administración Local:*

- *Cabildo de Lanzarote*
- *Consejo Insular de Aguas de Lanzarote*
- *Ayuntamiento de Tías*

*Público interesado:*

- *Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas*
- *Asociación insular de empresarios de Hoteles y Apartamentos de Lanzarote (ASOLAN)*
- *Federación de empresarios turísticos de Lanzarote (AETUR)*





El miércoles 18 de septiembre de 2013, se publica en el Boletín Oficial de Canarias la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio, por la que, en primer lugar, se resuelve incoar el expediente e impulsar el procedimiento de aprobación del “Segundo Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen, TM Tías (Lanzarote)”, de acuerdo con lo señalado en el artículo 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo de renovación y modernización turística de Canarias y, en segundo lugar, se resuelve tomar en conocimiento el citado Plan y su Informe de Sostenibilidad Ambiental y someterlos a información pública y consulta, por plazo de 2 meses. El anuncio de esta Resolución se publica en el periódico Canarias 7, el 24 de septiembre de 2013.

### 3.2 Alegaciones recibidas e informes sectoriales emitidos

#### 3.2.1 Alegaciones recibidas

Una vez finalizado el plazo de información pública y consulta se han recibido las siguientes alegaciones de los ciudadanos y público interesado:

Nº Alegación	Alegante	Representado	Nº Registro de entrada	Ficha de entrada
1	D. JONATAN PÉREZ PERERA	ALMATRICHE TURÍSTICA S.L	11.297	16/10/2013
2	Dª. BÁRBARA ESPÁRRAGO ARZADUN	DAMINVEST S.L.	12.813	14/11/2013
3	D. JUAN FRANCISCO ROSA MARRERO	HOTEL LOS FARIONES S.A.	13.136	21/11/2013
4	D. JUAN FRANCISCO ROSA MARRERO	HOTEL LOS FARIONES S.A.		
5	D. JUAN FRANCISCO ROSA MARRERO	LANZASUIZA S.A.		
6	D. JUAN FRANCISCO ROSA MARRERO	HOTEL LOS FARIONES S.A.		
7	Dª. EILEEN IZQUIERDO LAWLOR	-	13.234	22/11/2013
8	D. JOSE JUAN ROSA MARTÍN	FRATEROMAR S.L.	13.235	22/11/2013
9	D. JOSÉ JAVIER PRIETO MARTÍN	PRINCIPIA ABOGADOS S.L.	13.229	22/11/2013
	D. HONORIO GARCÍA BRAVO	GARCÍA BRAVO E HIJOS S.L.		
	D. HONORIO NICOLÁS GARCÍA BRAVO BETANCORT	LANZAROTE PALACE S.A.		
10	D. SILVANO RAMÓN MELIÁN REYES	BODEGA LA GERIA S.L.	13.245	22/11/2013
11	D. ÁNGEL EDUARDO LASSO GONZÁLEZ	EXPLOTACIONES BORA BORA S.L.		
12	D. ÁNGEL EDUARDO LASSO GONZÁLEZ	D. CESARE FERRARI DI VALBONA		
13	D. ÁNGEL EDUARDO LASSO GONZÁLEZ	EXPLOTACIÓN APARTAMENTOS Balcón del Mar		
14	Dª. LESLEY BRUMBY, GERENTE DE LANZAROTE PROPERTY MANAGEMENT S.L	RICHARD P. & JUDITH C., HERRENA S.L., PETER A &	13.270	22/11/2013



Nº Alegación	Alegante	Representado	Nº Registro de entrada	Ficha de entrada
		AGNES P. FLANAGAN, ANDREW R. & LAURA J. VINCENT, HARRIET R. & KIMBERLEY A. & ROXANNE E. SIMMONS, DAVID J. & MICHELLE C. MCGUINNESS, CLIFFORD G. & DIANE MAYLOR, EAMONN F. & HAZLE V. WILLIAMS,		
15	D <sup>a</sup> . LESLEY BRUMBY, GERENTE DE LANZAROTE PROPERTY MANAGEMENT S.L	JEF HARRIS & DANIELLE J. PÉREZ, KELLY VILLAS S.L., STEPHEN W. & MARION L. COOK, RICHARD G. & IONA M. WHITEHEAD, DAVE KING & HELEN CHESKIN, ANTHONY J. & IVONNE J. FUSTON, DEBORAH L. CORKER, GARY W. & TINA S. BAKER, ANTHONY CH & CATHERINE A. CHAINEY, LINDA M. DOWIE & NICHOLAS A. EVAN COOK, LYNDIA ROBINSON, DREAMSCAPE S.L., WILLIAMS B. ANDERSON, VEIGASA S.L., ULSTEIN SOLVEIG, ODD MOEN, MICHAEL G. & DOLORES M. HENEGHAN, MICHAEL CH. HILL, ROGER FORDER, GRANT HUGHES, INÉS MARÍA BUELGA & ROB LANE		
16	D. MAY FEARN RICHARD	-	13.496	26/11/2013
17	D. DANIEL HENRY TRIGG , PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN LANZAROTE BUSINESS ASSOCIATION	BEVERLEY J. BOODLE, NICHOLAS J. & BEVERLEY J. BOODLE, MAUREEN R. & WILLIAM J. MC'CARTHY, CHRISTOPHER RATHBONE	13.640	27/11/2013
18	D. NICOLÁS LÓPEZ RAMÍREZ	REVOCO DE LA TRIGUERA, S.L.	13.643	27/11/2013
19	D. JAVIER PÉREZ FERNÁNDEZ FIGARES	EUROPEAN BUSINESS FINANCIAL CONS. S.L., JOSÉ JUAN CRUZ SAAVEDRA, ANGLIAN	13.693	28/11/2013



Nº Alegación	Alegante	Representado	Nº Registro de entrada	Ficha de entrada
		INVESTMENTS S.L., INMOBILIARIA R.E. SAN GREGORIO S.L., CORAL LAND S.L., GRAHAN & JACQUELINE PIERCE, PEDRO GOPAR CABRERA, DOLORES & JOSEPH A. MEADE, ANGLIAN INVESTMENTS S.L., JOHN STEWART NORMAN, ÁNGEL NAVASCUES SESMA, ORIOL A. ROSA FERNÁNDEZ, OLGA M. RAMOS APARICIO, KENNETH HOPES, JOHN KILLEEN, JUAN ÁLVARO MONTENEGRO, BEVERLY J. BOODLE, KAMUSUKE S.L.P.		
20	D. KEVIN D. ROPER	KEVIN D. & CLAUDINE A. F. ROPER, ERIC Y. & PAULINE A. BELLIS, BEVERLEY J. BOODLE, NICHOLAS J. & BEVERLEY J. BOODLE, DONALD H. & ALYSON M. MINTO, STEPHEN D. & HELEN P. HARRISON, CARLTON M. SIMMONDS & CAROLYN DINES, KELLY GREEN, JOHN CH. HARMON, MARINA F. CHAPMAN, JOSEPH & ELIZABETH M. DALTON, JOHN F. RYAN, MAUREEN R. & WILLIAM J. MC'CARTHY, RYAN INVESTMENTS S.L., BARRY & MARGARET A. WALTERS, PHILIP & SONJA M. TIBBER	13.693	28/11/2013
21	DÑA. JUANA Mª GUADALUPE RODRÍGUEZ	COSTA LANZAROTE PROMOCIONES S.A.	14.051	2/12/2013





### 3.2.2 Informes emitidos

Respecto a las Administraciones afectadas y las que deben emitir informe preceptivo, se han emitido los siguientes informes:

- **Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación**, emite informe el 7 de octubre de 2013, en el que se indica que el objetivo del Plan está en consonancia con el Primer Plan de Modernización de Puerto del Carmen y una vez visto el ámbito de actuación y los documentos se considera que la propuesta no afecta a la Carretera de Interés Regional LZ-2 de titularidad del Gobierno de Canarias en la isla de Lanzarote, ni a los proyectos que pudieran encontrarse en fase de redacción y/o ejecución.
- **Puertos Canarias**, emite informe el 10 de octubre de 2013, apreciando que el Plan incorpora la propuesta de convertir la calle Roque Nublo en una vía de acceso restringido y advirtiendo que dicho acceso restringido sobrepasa el enlace con la calle Teide y, en consecuencia, con la calle Lanzarote, que es la que da acceso al puerto. Se solicita que se revise el tramo de acceso restringido con el objeto de evitar limitar el acceso al Puerto del Carmen.
- **Ayuntamiento de Tías**, emite informe con fecha de 18 de noviembre de 2013, en el que se concluye en el siguiente sentido:

#### 1. CON RESPECTO AL CONTENIDO NORMATIVO DEL DOCUMENTO.

- En cuanto al artículo 2 se requiere que se corrija las diferentes denominaciones plasmadas en la planimetría, teniendo en cuenta que el texto y los planos utilizan terminologías distintas.
- En cuanto al artículo 3.1, se sugiere una redacción diferente: “El Plan de Modernización será de aplicación a las operaciones, públicas y privadas, que conlleven rehabilitación, renovación, sustitución con o sin traslado, mejoras, incremento de la competitividad del sector turístico”
- En cuanto al capítulo II, se plantea, que debería remitirse al régimen de usos del Plan General, siguiendo la misma técnica del Primer Plan de modernización y considerando que el Régimen de usos planteado ha de ser tratado desde la óptica del Plan General.
- En cuanto al artículo 13, se plantea las siguientes correcciones y supresiones:

En el Apartado 2 se recomienda que se cambie en la redacción “con respecto a la edificabilidad normativa actual,...” por “ con respecto a la edificabilidad asignada por el Plan General de Ordenación del Municipio de Tías,...”





Apartado 3. Se sugiere la eliminación de este apartado alegando que para poder realizar cálculos a efectos de plusvalías, tendría que realizarse cálculos de aprovechamiento, además de edificabilidad.

Apartado 4. Se recuerda que este apartado ha sido objeto de estudio en la Modificación Puntual número Uno del primer Plan de Modernización de Puerto del Carmen y que se debe plasmar el mismo texto.

Apartado 5. Se recuerda que el documento de Plan General de Tías, así como las ordenanzas municipales de edificación, definen lo que se considera sótano y semisótano. Se sugiere la supresión de este apartado para evitar confusiones.

Apartado 6. En este apartado se establece “ que si el incremento de edificabilidad permitido por este Plan supone un aumento global del número de plazas de alojamiento, se estará al cumplimiento del TRLOC”. Se sugiere que sea el Plan el que estudie si existe incrementos de plazas y si no existe, que se suprima.

- En cuanto al artículo 14, se plantea la supresión del mismo, argumentando que los sótanos y semisótanos ya están definidos por el Plan General de Tías, así como sus usos.
- En cuanto al artículo 15, se plantea la supresión con los mismos argumentos que los dados para el artículo 14 y 13.5.
- Con respecto al artículo 16, de Retranqueos, se plantea la supresión íntegra, considerando que un documento de planeamiento no puede habilitar para que a través de actos reglados posteriores, licencias de edificación, se puedan establecer excepciones al cumplimiento de algunas de las determinaciones fundamentales, como son los retranqueos y separación a linderos.
- Con el mismo criterio anterior se requiere la supresión del artículo 17, alineaciones.
- Respecto al Capítulo IV, Medidas Ambientales, se comenta que se ha de ser más preciso y concreto, ya que se establecen recomendaciones, obligaciones, justificaciones, quizá de forma confusa, en cuanto a lo que es obligatorio cumplir y lo que es recomendación.
- En el artículo 26.1.b), Plazos de Ejecución, se propone otra redacción, eliminando “La ejecución de las obras deberá culminarse en el plazo de dos años a contar desde la finalización.”
- En el artículo 26.1.c), se propone cambiar la redacción y donde pone “por incremento de los aprovechamientos se deberá...” redactar “por incremento de edificabilidad se deberá...”





- El apartado 4 del artículo 26, se propone suprimir, alegando que las actuaciones previstas en el primer Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen, que no ha iniciado su ejecución, han sido por causas ajenas a obstáculos del Planeamiento. En cualquier caso, con respecto al desarrollo del proyecto “RHpc-1-Apartamentos Las Rocas”, previsto en el primer plan, se ha tramitado desde la Dirección General de Ordenación del Territorio, una modificación puntual, con lo cual los plazos de dicha actuación serán los que resulten y se determinen en la modificación puntual.

## 2. CON RESPECTO A LAS MODIFICACIONES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO:

- Se propone suprimir la propuesta prevista en el artículo 28, identificada como zona PC-3C, alegando que la misma corresponde con el proyecto “RHpc-1-Apartamentos Las Rocas”, incluida en el primer plan y objeto de la una modificación puntual.
- Se propone suprimir la propuesta del artículo 29, Zona/parcela RHpc-6, Zona/parcela RHpc-4, alegando que debe estar a lo dispuesto en el primer plan, ya que no existen nuevas circunstancias que objetivamente permitan alterar su contenido. En cualquier caso se sugiere, que si se trata de modificar las alineaciones previstas en el primer plan, se deberá incorporar únicamente un plano de alineaciones y rasantes.
- En cuanto a lo previsto en el artículo 30 del documento, modificación de la zona R.E.13.PC, señalar que dicha actuación se ha de incorporar a los planos del documento, como intervención privada.
- Con respecto a la intervención propuesta IC-02 Potabilizadora Hotel San Antonio, se propone establecer una ocupación máxima del 50 % y unos retranqueos a viales de 3 metros, más de acorde a las determinaciones fijadas para dicha parcela en el Plan Parcial.
- Con respecto a la intervención propuesta IET-03 Equipamiento turístico Avenida de Las Playas nº41, se pide su supresión, alegando que supondría una modificación injustificada del primer Plan de modernización y del Plan General, los cuales proponen para el margen norte de la Avenida de Las Playas, una ordenanza con uso característico comercial y 2 plantas de altura máxima, que además es la altura máxima permitida para todo el Término Municipal y que excepcionalmente sólo se puede superar con establecimientos turísticos alojativos.
- Con respecto a las intervenciones propuestas IET-01 Equipamiento Avenida Juan Carlos I y IET-04 Equipamiento turístico Reina Sofía, se propone su supresión diciendo que aunque desde la corporación se quiere apostar de forma inmediata por la renovación de la oferta turística obsoleta y por la regeneración integral de las urbanizaciones, se alega que dichas





actuaciones no tienden a lograr dichos objetivos, sino que se han de estudiar y ordenar al amparo del Plan General de Ordenación.

### 3.3 Contestación de las alegaciones.

Se contabilizan 21 alegaciones, numeradas en el apartado 1.2.1. Algunas de ellas poseen el mismo número de registro en la **Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación**, ya que fueron enviadas de forma conjunta desde las administraciones locales en las que fueron presentadas por los interesados y/o representantes de los mismos.

En general, las alegaciones se centran en alguno de los siguientes temas:

- Solicitud de inclusión de las nuevas actuaciones.
  - Ampliaciones y mejoras en complejos turísticos.
  - Correcciones de datos del Plan de Modernización.
  - Modificación de parámetros urbanísticos.
  - Naturaleza y sentido del Plan de Modernización.
  - Programación de las actuaciones previstas.
- La **alegación número 1**, solicita incorporar como nueva actuación del Plan, el establecimiento Apartamentos Los Hibiscos, situado en la Calle Doramas número 16 del núcleo turístico.

El establecimiento se sitúa en una zona remitida a P.E.R.U. en el Plan de Ordenación del Ayuntamiento de Tías y forma parte de uno de los Bulevares propuestos en el Modelo de Ordenación definido en el Primer Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen, por lo que su posible actuación necesita de un mayor estudio y gestión, para cumplir los objetivos de ordenación establecidos.

Por lo expuesto, **se desestima** esta alegación.

- La **alegación número 2**, se trata de una solicitud de correcciones de datos del Plan de Modernización, por parte de uno de los establecimientos incluidos en el mismo. Se plantea varias cuestiones que se irán contestando en el orden de la alegación:

1. Aumento de edificabilidad y ocupación para la zona tipológica Rh-CL-1.





El aumento de edificabilidad se justifica ya que de manera generalizada, el plan otorga un máximo de incremento de edificabilidad a todo el ámbito de actuación de transformación urbanística, correspondiente a la edificabilidad media ponderada necesaria para llevar a cabo la renovación urbana. Por tanto queda justificado el aumento del coeficiente de edificabilidad a 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Igualmente de forma generalizada, el plan otorga un incremento máximo de porcentaje de ocupación del 15%. Por tanto queda justificado el aumento de la ocupación al 40%.

2. Modificación del Retranqueo a linderos la zona tipológica Rh-CL-11, la separación de la misma en dos zonas tipológicas según la titularidad pública y privada en Rh-CL-11a y Rh-CL-11b y la rectificación de la alineación establecida por el Plan de Modernización, en favor de la recogida en el Plan General de Ordenación.

Se acepta la rectificación de la alineación, adaptándola a la representada en el Plan General de Ordenación en vigor.

Se cree conveniente la división en dos zonas tipológicas diferenciando la zona de Minigolf como Rh-CL-11a y la zona Marina Bay como Rh-CL-11b.

En cuanto, al Retranqueo a linderos de las zonas tipológicas Rh-CL-11a y Rh-CL-11b, quedará expresado de la siguiente forma: “Sobre rasante: 3m, excepto en el caso de actuación conjunta con las parcelas colindantes, el retranqueo será libre. Bajo rasante: la edificación podrá adosarse a linderos.

3. Se hace referencia a que se ha cometido un error en la nomenclatura de la zona tipológica Rh-CL-3. Además se plantea la modificación del uso pormenorizado característico y del Retranqueo a vial de la zona tipológica y tener en cuenta las canalizaciones existentes bajo calle entre las parcelas correspondientes a las zonas tipológicas Rh-CL-1 y Rh-CL-2, para el paso de instalaciones.

Se procede a corregir la nomenclatura de la zona tipológica Rh-CL-3, pasando a denominarse Rh-CL-2.

El uso pormenorizado característico se modificará por “Equipamiento turístico complementario, terciario e infraestructuras” ya que actualmente el edificio existente en la parcela funciona como infraestructura.

Respecto al retranqueo a vial, la petición realizada en la alegación se considera que tiene una redacción confusa. Por lo tanto el Plan la redactará de la siguiente manera en el apartado Retranqueo a Vial: “Libre”.



En cuanto a la solicitud de recoger en las especificaciones de la zona tipológica “Otros-servidumbre: Conexión bajo calle entre las parcelas CL-1 y CL-2 para el paso de instalaciones”, no se estima oportuno ya que no se aportan documentos que corroboren esta información. A modo informativo, se recogerá en el Tomo I: Memoria, una descripción de estas conexiones.

Se **estima parcialmente** la presente alegación.

- La **alegación número 3**, solicita un aumento de edificabilidad del 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una modificación del Retranqueo a la calle Roque del Este y a linderos.

Respecto al aumento de edificabilidad se considera que no procede la petición ya que a la actuación en cuestión se le otorgó un incentivo de edificabilidad en el Primer Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen.

En cuanto al Retranqueo respecto a la calle Roque del Este se acepta la parte de la petición ya que la redacción de lo expresado el Artículo 29. de la Normativa del Plan puede conducir a equívoco. Por tanto, en parámetro quedaría redactado de la siguiente manera: *“Retranqueo respecto a la calle Roque del Este: Libre”*. En cuanto a los elementos volados sobre los viales, el Plan no modifica las ordenanzas municipales en relación a los volados al dar por buenos los establecidos en el planeamiento vigente.

La modificación del retranqueo a linderos a “Libre” puede repercutir en perjuicio de las parcelas colindantes debido a que poseen tipologías y carácter distinto. Por ello la redacción pasará a ser la siguiente: *“Retranqueo respecto al resto de linderos: 3m, excepto en el peatonal de acceso al mar con retranqueo libre. En caso de actuaciones conjuntas con las parcelas colindantes, el retranqueo será libre entre ellas.”*<sup>1</sup>

Se **estima parcialmente** la presente alegación.

- La **alegación número 4**, solicita un aumento de edificabilidad del 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al 1,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una modificación del Retranqueo a vial y de la Ocupación en cubierta.

El aumento de edificabilidad se puede justificar en un aumento hasta 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ya que de manera generalizada, el plan otorga como máximo 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad a los establecimientos de alojamiento turístico. Por tanto queda justificado el aumento del coeficiente de edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Esta modificación afecta, en lo referido a los retranqueos a linderos, a las parcelas colindantes por lo que se introducen en las fichas urbanísticas de las mismas los cambios pertinentes.





Respecto al retranqueo a vial se acepta la modificación a “Libre” con el fin de conseguir una coherencia respecto a las parcelas colindantes.

En cuanto a la solicitud de ocupación en cubierta destinada a caja de escaleras, ascensores e instalaciones se acepta puntualizado que dicha ocupación será únicamente para los elementos que por su funcionalidad tengan que ubicarse en cubierta, permitiéndose una altura máxima 2,50 m y se establece a un retranqueo a fachada de 2,50m.

Se **estima parcialmente** la presente alegación.

- La **alegación número 5**, solicita una especificación en la Altura sobre rasante de la Avenida de Las Playas, un aumento en la Altura máxima sobre cubierta pasando de 5,00 m a 5,25 m y una modificación en el Retranqueo respecto a la Avenida de Las Playas.

Con el fin de conseguir una homogeneidad y calidad estética en la Avenida de Las Playas, tanto el Primer Plan de Modernización como el Segundo, establecen una ordenanza para este frente comercial en el que no podrán superar las dos plantas de altura. En el caso de la parcela que nos ocupa, debido a las características especiales en cuanto a desnivel de la misma, se permiten plantas superiores con un retranqueo igual a la suma de las alturas (9m) respecto a la Avenida de la Playas. Aun así, las dos primeras plantas deben seguir las consideraciones estéticas generales en consonancia con el resto de edificaciones de la Avenida. Por lo tanto, cualquier elemento que se incorpore sobre los 9 metros, tendrá que diseñarse de tal forma que no incurra en un impacto visual. Por eso, sólo se puede aceptar una finalización con material transparente que no suponga una barrera visual. Así, la redacción del parámetro de la altura máxima quedará recogida como: *“9 metros para plantas baja y primera. 15,50 metros para el resto del edificio. 17 metros para plataforma de piscina en cubierta. Las cornisa de la planta primera (9 metros) podrá tener continuidad a través de un plano inclinado de fachada con el resto de plantas, cuyo material de cerramiento en todos sus planos, independientemente del sistema constructivo, será transparente (vidrio o similares).”*

En cuanto al aumento de altura máxima sobre cubierta, se admite el aumento a 5,25 m.

Respecto a la Avenida de Las Playas, se solicita que se permitan elementos volados sobre la Avenida en las plantas baja y primera, y elementos estructurales en los retranqueos de las plantas por encima de los 9 m. Esto último no se acepta por las condiciones estéticas expuestas anteriormente, y en cuanto a los elementos volados sobre la Avenida, ya que el Plan no modifica las ordenanzas municipales en relación a los volados al dar por buenos los establecidos en el planeamiento vigente.

Se **estima parcialmente** la presente alegación.



- La **alegación número 6**, plantea varias cuestiones que se irán contestando en el orden de la alegación:

1. Modificación del uso pormenorizado tolerado-compatible, cambiando el uso “Asociados, recreativos, comercial y aparcamientos” a “Asociados, recreativos, comercial y/o aparcamientos”.

Se acepta la petición, con la puntualización de que “En caso de demolición, parcial o total del complejo deportivo, será obligatorio del uso aparcamiento bajo rasante”.

2. Se solicita un aumento de ocupación del 20% al 30%.

De forma generalizada, el plan otorga un incremento máximo de porcentaje de ocupación del 15%. Por tanto queda justificado el aumento de la ocupación al 25%.

Un aumento de altura de 1 a dos plantas considerando como altura máxima la que resulte hasta alcanzar, como máximo, un metro sobre el pavimento actual de la zona libre de la parcela colindante en la que se ubican los apartamentos denominados “Club del Mar”.

Tal y como se recoge en el Registro de la Propiedad, la finca tiene una servidumbre voluntaria de limitación de edificabilidad y de vistas rectas y oblicuas, conforme a la cual no podrán ejecutarse edificaciones que impidan dichas vistas rectas y oblicuas hacia el mar a partir de un metro por encima de su actual nivel o cota de altura. Debido a esta servidumbre de vistas con la parcela colindante al Norte, la redacción del parámetro de altura máxima sobre rasante será “La que resulte de la aplicación de la servidumbre de vistas rectas y oblicuas existente con la parcela colindante al Norte”.

La modificación en el apartado de Retranqueo a vial y a linderos para que pasen a ser “Libre”.

Respecto a la petición de que el retranqueo a vial sea Libre, no se cree conveniente ya que el esponjamiento que supone en la zona, el complejo deportivo, es un elemento único y beneficioso. Es una potencialidad urbana de alto valor. Por ello el apartado de retranqueo a vial quedará redactado de la siguiente manera: “Los existentes. En caso de demolición, total o parcial, el retranqueo será de 3 m”. En cuanto al retranqueo a linderos se acepta la petición.

Se **estima parcialmente** la presente alegación.

- La **alegación número 7**,

En resumen:



1. Se solicita que se eliminen las actuaciones Villas Alondra, Villas Guataca y Vista del Mar, alegando que no son establecimientos turísticos autorizados para el ejercicio de la actividad turística.

Se comenta, que otra circunstancia sería si se reconociera que todas las villas, de similares características, fueran susceptibles de explotación turística, en aplicación de la Directiva 123/2006/CE del Parlamento Europeo y su trasposición a la legislación española a través de la ley 17/2009 de libre acceso a la actividad de servicios.

2. Se dice, que el cambio de uso de residencial a turístico, no es objeto de los Planes de Modernización y que se contradice la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en su artículo 7, comentando que los Planes de modernización no clasifican o reclasifican suelo.

Comentando, que es dueña de una villa en Los Mojones, se vuelve a reiterar la petición de aplicar la inclusión de villas en todo el ámbito de Los Mojones, justificando que más del 70 % de las Villas de ese lugar, son utilizadas para el alquiler a turistas.

En este segundo expositivo, también se dice que en el Plan sometido a información pública, se recoge esa zona como residencial.

3. En el último expositivo, se solicita que se aplique a todo el ámbito la posibilidad de acogerse a la modalidad villa y ser explotadas turísticamente, pero sin que se cambie el uso, comentando que tal actividad estaría amparada por la ley 17/2009 y el Decreto 142/2010.

En cuanto al punto primero, es objeto de los Planes de Modernización, Mejora, e incremento de la competitividad de los núcleos turísticos, la especialización de usos en las Zonas Turísticas, tal y como se recoge en el artículo 25 de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

*“Artículo 25.- Especialización de usos en las zonas turísticas.*

*1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. ....”*

Estudiando la realidad actual de este ámbito de Puerto del Carmen, tanto el Segundo Plan de Modernización, como el documento de Aprobación inicial del Plan General de Ordenación de Tías, recogen como objetivos la especialización de usos por áreas, zonificando, en el caso del





documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación, el uso residencial en el ámbito más próximo al Puerto, donde se encuentra todo el casco antiguo de la Tiñosa, y dejando el resto como turístico, ya que existe un gran número de complejos en explotación y numerosas villas que han solicitado su incorporación al mercado turístico.

También hay que comentar, que tal y como se recoge en el artículo 32 de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los planes de modernización pueden delimitar áreas en que se autorice la conversión de viviendas individualizadas y aisladas, a la modalidad de villas, recalificando las parcelas al uso turístico, cuando cumplan los requisitos definidos reglamentariamente.

Por todo ello, **se estima parcialmente** este apartado, ya que se regulará la posibilidad de transformar el uso residencial, de esta zona, a villas turísticas, en todo el ámbito, y no solo en las que lo habían solicitado con anterioridad.

Con respecto al expositivo segundo de la alegación, gran parte queda respondida en el apartado anterior, y se aclara que el Plan de Modernización no clasifica ni reclasifica suelo, especializa el uso; y el comentario que se hace de las páginas 12 y 150 de la Memoria del Plan, se trata de la descripción de la zona, recogida en el Plan General de Ordenación en vigor, no de la realidad expuesta en los documentos de Aprobación inicial de la revisión del Plan General que se está tramitando y en el Plan de Modernización.

Lo expuesto en el apartado 3 de la alegación, también queda contestado con lo aportado anteriormente.

- La **alegación número 8** solicita un aumento de edificabilidad del 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, un aumento de la altura máxima de 8 m a 9 m y que se especifique que el retranqueo en planta baja, medido desde la alineación de la calle Juan Carlos I, sea 5 metros como mínimo.

Como el aumento de edificabilidad solicitado queda dentro del incremento de edificabilidad dado a todo el ámbito de actuación de transformación urbanística, correspondiente a la edificabilidad media ponderada necesaria para llevar a cabo la renovación urbana, se acepta la petición.

La petición del aumento de altura máxima se estima justificada, ya que se equipara a la otorgada al resto de intervenciones de Equipamientos turísticos complementarios de dos plantas.

En cuanto al retranqueo a vial, se aclara que los retranqueos siempre tienen la consideración de mínimo. Pero aun así se especificará en el fichero de la normativa.

Por todo lo expuesto, **se estima** la alegación.





- La **alegación número 9**, plantea varias cuestiones que se irán contestando en el orden de la alegación:

1. Modificación en la página 303 de la Memoria de Información, porque refiere que la intervención contempla siete apartamentos, y han suscrito el convenio cinco de ellos así como modificar la descripción de la actuación quedando recogida como proyecto de “sustitución, rehabilitación, adaptación o mejora” en sustitución de “proyecto de rehabilitación y adaptación”.

En cuanto a la primera cuestión, se puntualizará la información respecto al número de apartamentos que se incluyen en la actuación para que no haya lugar a dudas.

El segundo punto, igualmente se modificará, ya que la descripción del proyecto a ejecutar no es objeto de la normativa.

2. La altura máxima sobre rasante deberá tomar como cota la actual de la edificación existente, esto es, que la altura se medirá desde la rasante de la actual edificación.

Por definición, la altura máxima sobre rasante se mide desde el encintado de la vía pública. El Plan no puede modificar este concepto para casos puntuales.

3. Que se establezca un retranqueo a vial de 1,5 metros, frente a la ausencia de limitación que contempla la actual normativa.

No existe una ausencia de limitación respecto al retranqueo a vial, ya que se establece un retranqueo libre en el que cabe que la edificación se separe de la alineación 1,50m. Por lo tanto no cabe petición.

4. Que no se establezcan retranqueos a linderos en relación a las pérgolas a instalar, y que tampoco computen como edificabilidad.

El Plan no modifica las ordenanzas municipales en relación a pérgolas al dar por buenos los establecidos en el planeamiento vigente. Por lo tanto, debe atenerse a las Ordenanzas de Edificación del Ayuntamiento de Tías.

5. Para el caso de hacerse algún sótano o semisótano que no compute.

Tendrá que atenerse a lo establecido en la normativa del plan (ver artículo 13,14 y 15), porque no se puede establecer un criterio diferenciado para cada una de las intervenciones.

Por todo lo expuesto, **se estima parcialmente** la alegación.

- La **alegación número 10**, solicita Incorporarse al Plan de Modernización y cambiar de alojamiento turístico a equipamiento turístico.





Teniendo en cuenta los objetivos del Plan, y que el cambio de uso solicitado no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, sino al contrario, se consigue sustituir un establecimiento turístico obsoleto, por un nuevo equipamiento turístico complementario, que aporta mayor competitividad al destino, se considera la propuesta de incorporación al Plan de Modernización.

Por ello **se estima** la alegación y se procede a hacer las modificaciones oportunas para incluir la actuación “Sustitución de un Alojamiento turístico obsoleto por un edificio de equipamiento turístico complementario” en la Avenida de Las Playas.

- Las **alegaciones número 11 y 12**, solicitan Incorporarse al Plan y modificación de parámetros en Villas Alondra.

Es objeto de los Planes de Modernización, Mejora, e incremento de la competitividad de los núcleos turísticos, la especialización de usos en las Zonas Turísticas, tal y como se recoge en el artículo 25 de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

*“Artículo 25.- Especialización de usos en las zonas turísticas.*

*1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. ....”*

Estudiando la realidad actual de este ámbito de Puerto del Carmen, tanto el Segundo Plan de Modernización, como el documento de Aprobación inicial del Plan General de Ordenación de Tías, recogen como objetivos la especialización de usos por áreas, zonificando, en el caso del documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación, el uso residencial en el ámbito más próximo al Puerto, donde se encuentra todo el casco antiguo de la Tiñosa, y dejando el resto como turístico, ya que existe un gran número de complejos en explotación y numerosas villas que han solicitado su incorporación al mercado turístico.

También hay que comentar, que tal y como se recoge en el artículo 32 de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los planes de modernización pueden delimitar áreas en que se autorice la conversión de viviendas individualizadas y aisladas, a la modalidad de villas, recalificando las parcelas al uso turístico, cuando cumplan los requisitos definidos reglamentariamente.

En cuanto a la evaluación ambiental, comentar que el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), analizó los efectos de las determinaciones y usos, permitidos y autorizables propuestos en el PMM



de puerto del Carmen, considerando que los usos turísticos y terciarios en este ámbito, originalmente residencial, se prevén efectos positivos que contribuyen a mejorar el estado de los presentes valores del Paisaje, de las infraestructuras y aumento de las Dotaciones, Equipamientos, así como en los servicios públicos y en la economía global de puerto del Carmen, como de la isla Lanzaroteña.

De hecho, el propio ISA, incorpora en su apartado 7.3 una serie de Medidas Correctoras como consecuencia de los cambios de usos de residencial a turístico de algunas urbanizaciones en la elaboración de este Plan de modernización, por dos razones principalmente:

1. Plasmar la realidad de la actividad económica ejercida en el lugar.
2. Porque el porcentaje edificado para uso turístico era el que predominaba en dicha urbanización.

Por lo cual, estos cambios de uso no van a suponer una alteración significativas de los efectos negativos en la aplicación de dicho plan, sino todo lo contrario, supondrán una regularización de las actividades económicas existentes y unas mejoras estéticas y sociales que ya se han expuestos en los apartados anteriores. La incorporación de nuevas regulaciones de usos y actividades o la adición de condicionantes específicos para la realización de otras actividades consideradas autorizables por el Apartado de Capacidad de uso y Potencial de Uso del ISA, únicamente suponen una mayor efectividad en la consecución de los objetivos fijados en el presente Plan y con la realidad económica y estratégica de este emplazamiento turístico, por tanto, no generará efectos negativos.

Por ello **se estima** la alegación y se procede a hacer las modificaciones oportunas para incluir la actuación.

- La **alegación número 13**, plantea varias cuestiones que se irán contestando en el orden de la alegación:

1. Grafiar la propiedad en los planos de información

Se detectan errores en diferentes Planos de información, PI-29, PI-30, PI-31, PI-32, etc., y se procederá a la incorporación de los datos correspondientes en cada uno de ellos.

2. Modificación del Programa de Actuación en lo referente la intervención en el espacio público de la calle Reina Sofía, para que ésta se ejecute durante las obras del establecimiento.

Se considera una propuesta lógica. Es coherente que las obras de la vía se realicen en consonancia con las obras del establecimiento turístico.

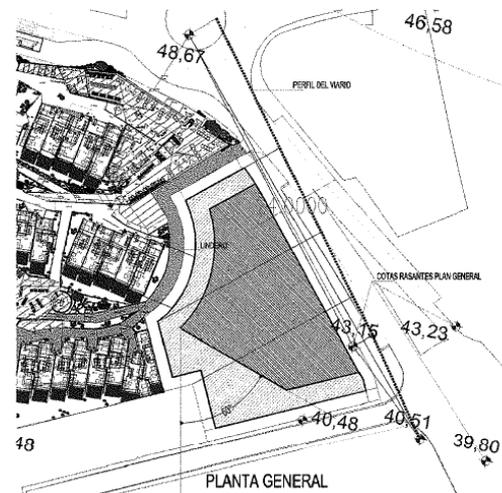




3. Modificar la alineación pública en la calle Reina Sofía para que la misma tenga una continuidad, evitando la ruptura con la finca colindante.

Se cree justificada esta modificación ya que se entenderá una continuidad en la fachada y en el espacio público.

4. Reducción de la edificabilidad de la parcela colindante (referente a la intervención IET-04 Equipamiento turístico calle Reina Sofía) de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, reducción de la altura máxima de 9m a 8m, modificación del retranqueo a lindero en planta alta de 3m. a 8m. y limitación de la ocupación en planta alta según azimuth 60º desde el extremo sur del retranqueo curvado, para no perjudicar la calidad visual del establecimiento al que hace referencia la alegación. (Según imagen)



Una reducción de la edificabilidad no se puede justificar ya que de manera generalizada, el plan otorga un máximo de incremento de edificabilidad a todo el ámbito de actuación de transformación urbanística, correspondiente a la edificabilidad media ponderada necesaria para llevar a cabo la renovación urbana.

Respecto a la reducción de la altura máxima no se acepta ya que todas las intervenciones en equipamientos complementarios de dos plantas tienen una altura de 9 metros, pero si se debe integrar en el entorno por lo que se revisará la normativa de la parcela colindante para que se adapte a las edificaciones colindantes, escalonándose las plantas, de manera que siempre se vean 2 plantas desde la alineación oficial en todos los puntos de la parcela, y el resto retranqueado.



En cuanto al aumento de la dimensión del retranqueo a linderos parece justificado considerando lo descrito en el diagnóstico ambiental del Plan.

Al margen de todo lo expuesto, el Plan es consciente del fondo de las peticiones del establecimiento turístico. Por ello la zona tipológica correspondiente a la parcela colindante acogerá las determinaciones necesarias para que el proyecto a realizar en dicha parcela sea urbanísticamente cuidadoso con la calidad visual del establecimiento Balcón del Mar.

5. La planta de cubierta del comercial no debe tener acceso público con el fin de garantizar la intimidad del hotel ni objetos ni instalaciones. Tampoco debe tener acceso el retranqueo a linderos de la planta alta. La pantalla acústica que recomienda la normativa, debe ser de obligada instalación. Siendo a la vez pantalla visual. Hacia el linderos del hotel se debe prohibir las instalaciones lumínicas para evitar contaminación y molestias.

El uso de las cubiertas del equipamiento turístico complementario se puede restringir a las fachadas a calle del mismo (Avenida Reina Sofía y Calle el Paraíso) en favor del derecho a la intimidad de los clientes del hotel. Igualmente se acepta el tratamiento de la fachada con el linderos de Balcón del mar de forma que se cree una pantalla visual en la que se evite la contaminación lumínica.

6. Corregir en la Memoria el cuadro comparativo de plazas, reflejando el número de plazas en 176 plazas y 80 unidades alojativas en el apartado Propuesta PMM.

Se recogerán los datos aportados.

7. Las medidas ambientales de la normativa deberían ser exigibles por el Ayuntamiento en función de su autoridad para su cumplimiento, de forma independiente a la concesión de licencia de construcción.

Por ello **se estima** la alegación y se procede a hacer las modificaciones oportunas para incluir la actuación.

- La **alegación número 14, 15, 17, 19 y 20**, solicitan Incorporarse al PMM, solicitando la posibilidad de reversión del uso turístico a residencial en el plazo de 5 años desde la aprobación definitiva del Plan.

Es objeto de los Planes de Modernización, Mejora, e incremento de la competitividad de los núcleos turísticos, la especialización de usos en las Zonas Turísticas, tal y como se recoge en el artículo 25 de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

*“Artículo 25.- Especialización de usos en las zonas turísticas.*





*1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. ....”*

Estudiando la realidad actual de este ámbito de Puerto del Carmen, tanto el Segundo Plan de Modernización, como el documento de Aprobación inicial del Plan General de Ordenación de Tías, recogen como objetivos la especialización de usos por áreas, zonificando, en el caso del documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación, el uso residencial en el ámbito más próximo al Puerto, donde se encuentra todo el casco antiguo de la Tiñosa, y dejando el resto como turístico, ya que existe un gran número de complejos en explotación y numerosas villas que han solicitado su incorporación al mercado turístico.

También hay que comentar, que tal y como se recoge en el artículo 32 de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los planes de modernización pueden delimitar áreas en que se autorice la conversión de viviendas individualizadas y aisladas, a la modalidad de villas, recalificando las parcelas al uso turístico, cuando cumplan los requisitos definidos reglamentariamente.

En cuanto a la evaluación ambiental, comentar que el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), analizó los efectos de las determinaciones y usos, permitidos y autorizables propuestos en el PMM de Puerto del Carmen, considerando que los usos turísticos y terciarios en este ámbito, originalmente residencial, se prevén efectos positivos que contribuyen a mejorar el estado de los presentes valores del Paisaje, de las infraestructuras y aumento de las Dotaciones, Equipamientos, así como en los servicios públicos y en la economía global de Puerto del Carmen, como de la isla Lanzaroteña.

De hecho, el propio ISA, incorpora en su apartado 7.3 una serie de Medidas Correctoras como consecuencia de los cambios de usos de residencial a turístico de algunas urbanizaciones en la elaboración de este Plan de modernización, por dos razones principalmente:

1. Plasmar la realidad de la actividad económica ejercida en el lugar.
2. Porque el porcentaje edificado para uso turístico era el que predominaba en dicha urbanización.

Por lo cual, estos cambios de uso no van a suponer una alteración significativa de los efectos negativos en la aplicación de dicho plan, sino todo lo contrario, supondrán una regularización de las actividades económicas existentes y unas mejoras estéticas y sociales que ya se han expuestos en





los apartados anteriores. La incorporación de nuevas regulaciones de usos y actividades o la adición de condicionantes específicos para la realización de otras actividades consideradas autorizables por el Apartado de Capacidad de uso y Potencial de Uso del ISA, únicamente suponen una mayor efectividad en la consecución de los objetivos fijados en el presente Plan y con la realidad económica y estratégica de este emplazamiento turístico, por tanto, no generará efectos negativos.

En cuanto a la solicitud de revertirse el uso a los 5 años, no se considera.

Por ello **se estima parcialmente** la alegación y se procede a hacer las modificaciones oportunas para incluir la actuación.

- La **alegación número 16**, queda contestada en las alegaciones 7, 11 y 12.
- La **alegación número 18**, solicita que se tenga en cuenta la orografía natural del terreno y se defina con mayor claridad la cota de referencia para el cómputo de alturas, ya que existe una edificación de dos plantas.

Se aclarará el cómputo de altura máxima, por lo que **se estima**.

- La **alegación número 21**, plantea varias cuestiones que se irán contestando en el orden de la alegación:

1. Solicita que se modifique la ocupación máxima en cubierta, comentando que existen en la actualidad determinadas instalaciones que habrán de ser renovadas o mantenidas parcialmente.

Se dará posibilidad de mantener las instalaciones necesarias.

2. Se pide que se cambien los retranqueos a vial, ya que la situación actual del edificio donde se ubica la recepción del complejo es de 2,30 m de retranqueo, y en ese punto se sitúan las instalaciones eléctricas. En el caso del retranqueo a linderos, se solicita que se puedan ubicar para instalaciones necesarias en la renovación.

Se podrán utilizar los retranqueos para elementos de instalaciones necesarias en la renovación, y en cuanto el retranqueo a vial, se respetará la edificación existente.

3. Se solicita que se modifique la altura máxima de la parcela deportiva con la ordenanza Rh-CS-2, diciendo que en estas actividades pueden haber focos importantes y cubiertas con estructuras de gran canto, etc.

Se adecuará la altura al uso que se albergará en dicha parcela.





Por ello **se estima parcialmente** la alegación y se procede a hacer las modificaciones oportunas para incluir la actuación.

### 3.4 Consideración de los informes emitidos

#### 3.4.1 Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación

Del informe emitido por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación no se deriva ninguna modificación de este Plan de Modernización, ya que manifiesta que no afecta a ninguna de las infraestructuras de las que son competencia.

#### 3.4.2 Puertos Canarios

El Plan modificará el carácter del tramo de vía de acceso al puerto, con el fin de quitar el acceso restringido que solicita Puertos Canarios.

#### 3.4.3 Ayuntamiento de Tías

Respecto a las consideraciones que se hacen del contenido normativo del Documento:

- En cuanto al artículo 2, se corregirá las diferencias encontradas en planos y textos, en cuanto a denominaciones.
- Respecto al artículo 3.1, hay que señalar que este Plan se fundamenta en los objetivos de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, estableciendo las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definiendo operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y actuaciones que reactiven la actividad económica. Por lo que queda justificada la redacción que hace el Plan en el citado artículo.
- En relación al capítulo II, este Plan recoge el régimen de usos incluido en la revisión del Plan General de Ordenación, aprobado inicialmente, y considera necesario recoger esta actualización.
- Acerca de las observaciones hechas al artículo 13, hay que señalar lo siguiente:
  - Se tendrá en cuenta la observación hecha al apartado 2, especificando que la propiedad estará obligada a la cesión correspondiente del aprovechamiento urbanístico derivado del





incremento de edificabilidad que materialice el nuevo proyecto con respecto a la edificabilidad del planeamiento vigente.

- El Plan mantiene la necesidad de computar, a efectos de plusvalías, la edificabilidad de espacios lucrativos bajo rasante, respetando los criterios establecidos en la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, con respecto a las cesiones obligatorias al ayuntamiento por recuperación de plusvalías, en la que se refleja el computo en aprovechamiento.
  - El Plan recogerá la redacción de este apartado tal y como se plasmó en la Modificación puntual número uno del Primer Plan de Modernización de Puerto del Carmen.
  - En cuanto al apartado 5, se suprimirá la definición de sótano y semisótano, pero se mantendrá la determinaciones que se establecen en cuanto al uso bajo rasante.
  - En relación a la supresión del apartado 6, el Plan no concede plazas. Para obtener nuevas plazas y poder ejecutarlas en el mismo establecimiento, existe una legislación que lo regula y que determina como proceder. El Plan en este apartado establece las necesidades en cuanto a espacios libres, que tendrá que recoger el Plan General, si los establecimientos acogidos a las determinaciones de este documento, pueden materializar las plazas que obtengan en el proceso de renovación.
- Respecto a la petición de suprimir el artículo 14 y el 15, el Plan recoge las determinaciones que están incluidas en la revisión del Plan General de Ordenación, con la finalidad de poner en marcha esa flexibilidad para los establecimientos que se quieren renovar, antes de la aprobación del Plan General.
  - En cuanto a las observaciones hechas al artículo 16, el Plan incorpora esas determinaciones en las fichas específicas, por lo que se estima la petición de suprimir este artículo.
  - En el artículo 17 se recoge una solicitud municipal, ya que desde la aprobación del Plan General en vigor, uno de los grandes problemas a la hora de la concesión de las licencias, ha sido la alineaciones reflejadas en el documento urbanístico en vigor y que no concuerda con la realidad física. Teniendo en cuenta las observaciones realizadas a este artículo, el Plan suprime este artículo.
  - En relación al capítulo IV, de medidas ambientales, el Plan precisa cuales son recomendaciones y cuales son obligaciones.





- Con respecto al artículo 26.1.b), de plazos de ejecución, el Plan recoge una nueva definición adaptada a la realidad, y a los tiempos marcados en los restantes planes de modernización, que se están elaborando y aprobando.
- En cuanto al artículo 26.1.c), se remite a la contestación dada a las observaciones hechas al apartado 3 del artículo 13.
- En relación a la petición de suprimir el apartado 4 del artículo 26, el Plan revisa los plazos otorgados a las actuaciones incluidas en el primer plan de modernización de Puerto del Carmen, con el fin de facilitar la renovación y modernización turística, ya que algunas de estas actuaciones, han cumplidos sus trámites de solicitud de licencia, pero por diferentes motivos, no han podido iniciar la ejecución de las obras. Los planes de modernización son instrumentos de ordenación que incentivan y promueven la renovación y modernización turística, y no la penalización a los que promueven esas iniciativas.

Respecto a las consideraciones hechas a las modificaciones de las determinaciones del planeamiento:

- En cuanto a la petición de suprimir la propuesta del artículo 28, se atiende a la petición entendiendo que se acaba de aprobar una modificación puntual del primer plan de modernización de puerto del Carmen, que la recoge.
- En relación al artículo 29, el Plan incluye ciertas modificaciones de dos actuaciones incluidas en el primer plan, ya que desde los servicios municipales, se han observado una serie de deficiencias en los proyectos presentados, que imposibilitan la ejecución, tal y como se habían planteado en el primer plan.
- Con respecto a la observación que se hace al artículo 30, se atenderá a lo expuesto en el informe municipal.
- En cuanto a las modificaciones en los parámetros de la propuesta IC-02, potabilizadora del Hotel San Antonio, el Plan aplica los mismos parámetros a actuaciones similares, por lo que no se entiende la petición de hacer distinción con esta propuesta.
- Respecto a la petición de suprimir la actuación IET-03 Equipamiento turístico Avenida de Las Playas nº41, el Plan considera que la propuesta aportada está de acorde a las determinaciones que se establecen para todas las solicitudes de sustitución, que se han hecho, incluyendo a las incorporadas en el primer plan. En cuanto a la razones que se dan por la altura solicitada, el Plan recoge el número de plantas que ya existen, y que han sido construidas con sus permisos correspondientes. Como se comentó anteriormente, los Planes de modernización incentivan la renovación y modernización turística, y aún más las de sustitución, por lo que no se comparte el criterio de reducir una planta a una edificación que ya la tiene.





- En relación a la petición de eliminar las actuaciones IET-01 Equipamiento Avenida Juan Carlos I y IET-04 Equipamiento turístico Reina Sofía, se considera injustificada, ya que es objeto de los Planes de Modernización, incluir operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y actuaciones que reactiven la actividad económica. Con el objetivo de modernizar las ciudades turísticas de Canarias, los Planes recogen todos aquellos proyectos, que de acorde con el modelo turístico propuesto, reactiven la actividad económica, generen nuevos empleos, aporten un plus en cuanto a oferta complementaria, etc.

### **3.5 Reunión de valoración de la propuesta del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Puerto del Carmen**

En este apartado se recogen las consideraciones recogidas en Acta de la Reunión de Valoración de la propuesta del presente Plan, convocada de conformidad con lo previsto en el art. 8.4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística, y celebrada en Las Palmas de Gran Canaria el 5 de diciembre de 2013.

En la reunión se da cuenta del informe emitido por el Cabildo Insular de Lanzarote, teniendo entrada en el Registro de la Consejería de Política Territorial el día 5 de diciembre de 2013, y cuyas conclusiones son las siguientes:

- Los usos previstos en el Segundo Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Puerto del Carmen son compatibles con lo dispuesto en general para este núcleo turístico en el Plan Insular, tratándose, bien de usos característicos, bien de usos tolerados por el mismo.
- Se deberá tener en cuenta lo contemplado en el Plan Insular, en lo referente a la afección del frente edificado en un elemento del Catálogo de Protección Espacios Libres Urbanizados como es el Paseo Marítimo de Puerto del Carmen así como la normativa de protección de éste.
- Se debe estar a lo dispuesto en las especificaciones sobre las condiciones estéticas para los núcleos turísticos, si bien teniendo en consideración o valorando el hecho de que, desde la aprobación del Plan Insular en 1991, han ido apareciendo o empleándose nuevos materiales de construcción que en esa fecha no existían o no eran de uso habitual.
- En cuanto al ámbito clasificado como rústico, esto es, las instalaciones del Rancho Texas, éstas no resultarían en principio incompatibles con el Plan Insular, según lo analizado en el presente informe, con independencia de los procedimientos o trámites que sean necesarios para su reconocimiento en el planeamiento territorial y/o para la determinación de su excepcionalidad.
- Se considera oportuno reseñar que la alteración prevista de la calificación de las instalaciones del Rancho Texas, pasando de Equipamiento Estructurante Insular a Equipamiento





Estructurante Municipal, no parece la más adecuada por cuanto que su ámbito de cobertura se asemeja más al conjunto de la isla que al municipio.

### 3.5.1 Acuerdos con respecto a las alegaciones e informes sectoriales recibidos

- **Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación**

En pleno acuerdo respecto a las contestaciones realizadas a su informe emitido.

- **Puerto Canarios**

En pleno acuerdo respecto a las contestaciones realizadas a su informe emitido.

- **Informe emitido por el Ayuntamiento de Tías**

De forma general, los representantes del Ayuntamiento de Tías señalan estar de acuerdo con la contestación al informe emitido.

De forma particular se incide en la solicitud de los puntos 4 y 5 del apartado “Respecto a las consideraciones hechas a las modificaciones de las determinaciones del planeamiento” de su informe.

El equipo redactor manifiesta que está de acuerdo y que procederán a corregir los retranqueos de la intervención IC-02. También se suprimirá el número de plantas de la intervención IET-03, especificando los metros máximos en la altura acorde con las demás edificaciones de la Avenida de Las Playas.

Por último el Ayuntamiento mantiene su petición de que se eliminen las actuaciones IET-01 Equipamiento Avenida Juan Carlos I y IET-04 Equipamiento turístico Reina Sofía, considerando que deben ser abordadas desde el Plan General.

Se les contesta que estas actuaciones también conforman la ciudad y que son necesarias para contribuir a la renovación de las infraestructuras públicas.

El equipo redactor señala que con una de ellas se obtiene gratuitamente el espacio libre, que supone una carga expropiatoria al ayuntamiento de más de un millón de euros.

- **Informe emitido por el Cabildo Insular de Lanzarote**



El documento tiene en cuenta lo referente a la afección del frente edificado en un elemento del Catálogo de Protección Espacios Libres Urbanizados y está a lo dispuesto en las condiciones estéticas para los núcleos turísticos por el Plan Insular.







## 4. INFORMACIÓN

### 4.1 Descripción y análisis del núcleo turístico

Puerto del Carmen se sitúa en la zona costera del municipio de Tías, ocupando el 80% de su costa y desarrollándose en una franja de terreno a lo largo de las playas de Matagorda, Los Pocillos, Playa Blanca y los Cantiles de la Tiñosa. Sus límites vienen definidos por: la carretera de Las Playas al Este, el mar al Sur, la Tiñosa y c/ Reina Sofía al Oeste y la carretera de circunvalación al Norte. Fuera de esta delimitación quedan el Sector 5T, campo de Golf y los Sistemas Generales previstos de Parque Urbano, equipamiento de ocio y comercial.

Es la primera zona turística de Lanzarote; en ella comenzó el desarrollo turístico de la isla a principios de los años setenta. El núcleo original lo componen la zona de El Puerto y la Urbanización Playa Blanca. A partir de ellas y con apoyo en la Carretera de Las Playas se van desarrollando una serie de urbanizaciones “autónomas” - Costaluz, Caserones, Costamar, Playa Grande, Los Pocillos, Pocillos Este, Matagorda y la Ampliación de Matagorda. En el entorno de la Tiñosa y de Playa Blanca se desarrolló sin planificación un conjunto de actuaciones estructuradas y basadas en la propiedad del suelo que han dado como resultado la actual trama viaria.

Puerto del Carmen, actualmente es el paisaje de una ciudad turística, que cuenta con 29.552 plazas de alojamiento, según datos municipales y 29.277 según datos de la Oficina de Turismo Interior del Cabildo de Lanzarote, lo que representa el 50% de la capacidad de alojamiento insular, y con una población residente actual es de 8.915 habitantes (de acuerdo al Censo de Datos. Cabildo de Lanzarote).

Teniendo en cuenta que Puerto del Carmen es uno de los mayores núcleos turísticos de las Islas Canarias, es normal que la población flotante en los periodos de alta capacidad de alojamiento se puede duplicar por la afluencias de los turistas, lo cual genera un gran impacto territorial y grandes demandas de equipamientos e infraestructuras, no solo por la población residente sino por la población visitante.

#### 4.1.1 Geología y geomorfología

##### 4.1.1.1 Geología

Para llevar a cabo este apartado ha resultado fundamental la información aportada por el Mapa Geológico de España, elaborado por J.M. Fúster para el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

El municipio de Tías se caracteriza geológicamente por una relativa sencillez estructural y compositiva, dominando a nivel superficial los materiales pertenecientes a la Serie III y IV, y aflorando los pertenecientes a las Series I y II en el sector suroriental y costero del municipio. Presenta una variedad litológica reducida, limitándose a coladas y piroclastos basálticos.





Siguiendo un orden cronológico, los grandes conjuntos geológicos que conforman la superficie del ámbito del presente PMM de Puerto del Carmen son los siguientes:

### **Formaciones pertenecientes a la Serie II**

La Serie II está representada por coladas generalmente escoriáceas, que aparecen intermitentemente a lo largo de todo el área de estudio, conformando los cantiles de la Punta de La Tiñosa, al Oeste del ámbito, varios sectores de la zona Centro y la parte Este, en sectores elevados de Matagorda. El carácter de las erupciones de esta Serie es predominantemente efusivo, dominando claramente las lavas sobre los productos piroclásticos.

### **Formaciones pertenecientes a la Serie III**

Desde un punto de vista geológico, el área del Plan está compuesta, en su mayor parte, por las coladas procedentes de los centros de emisión de la Serie III, que se suceden al Norte del municipio en, al menos, dos alineaciones definidas.

Como sucede generalmente en los volcanes cuaternarios de Lanzarote, los edificios de la Serie III iniciaron su actividad con fases explosivas, en las que se han generado por acumulación local conos de lapilli, bombas y escorias, y han finalizado su actividad con la emisión de coladas bastante fluidas que rodean y recubren en parte el primitivo volcán o los adyacentes de la misma serie.

Las coladas procedentes de los distintos centros de emisión se han imbricado entre sí, por lo que resulta difícil establecer con precisión las que proceden de cada volcán. Suelen ser escoriáceas en superficie, aunque localmente se encuentran variedades cordadas.

A nivel petrográfico, los basaltos de esta serie son alcalinos y olivínicos. Las variedades más frecuentes son los tipos porfídicos con fenocristales de olivino o de éste mineral con plagioclasa. La augita se presenta en poca proporción en los fenocristales; pero abunda en la pasta, en la que existen además microlitos de plagioclasa, algo de olivino y magnetita. La textura de la pasta es fluidal; abundan con mayor proporción que en otras series de variedades vítreas.

### **Formaciones sedimentarias**

El panorama geológico del área viene a completarse con la presencia de arenas eólicas actuales en las playas del litoral; y cementadas en una playa levantada hasta 10 metros, esta última se trata de una playa que tiene una base de arenisca, siendo la parte alta más rica en cantos, y pudiendo apreciarse en la trasplaya de Los Pocillos.

Aparecen en las costas varias rasas marinas, de tipo jandiense y erbanense, con arenas y conglomerados. Las de tipo jandiense las podemos encontrar en las Playas de las Naciones, Matagorda y Lima, mientras que las erbanense únicamente en sectores de Matagorda y Lima.





### Áreas de interés geológicas

En cuanto a las áreas geológicas con interés desde el punto de vista de su conservación, se consideran de interés, las arenas eólicas y las rasas marinas (Jandiense y Erbanense) que encontramos en el área de estudio.

#### 4.1.1.2 Geomorfología

La mayor parte del término municipal de Tías está constituido por coladas de lavas emitidas por los conos volcánicos, lo cual provoca una morfología general caracterizada por una rampa en caída N-S desde el interior municipal hacia la costa. Tal circunstancia se refleja en el ámbito del Plan de Modernización, donde la pendiente media es escasamente significativa, dominando en general valores inferiores a 15°. Así, el área presenta un predominio superficial de la pendiente muy suave (0°-5°) y suave (10-15°), estando muy localizada la pendiente moderada (15°-25°) y acusada (>30°); esta última limitada a determinados sectores litorales de acantilados.

En definitiva, el ámbito se presenta como un espacio geomorfológicamente simple: un plano suavemente inclinado que concluye en un litoral caracterizado por la alternancia de cantiles y playas. El resto del relieve se resuelve en formas cóncavas, determinadas por la red hídrica, incisiones hídricas de escaso desarrollo, que seccionan el ámbito transversalmente.

#### Morfologías asociadas a las rampas lávicas

La práctica totalidad de la topografía del ámbito se caracteriza por la presencia de rampas lávicas. Si bien no se pueden establecer grandes diferencias desde el punto de vista compositivo o de los materiales que las determinan, con anterioridad a la ocupación urbana, sí se podían significar diferencias morfológicas, derivadas de la distinta cronología de los materiales y por consiguiente, de los distintos niveles de alteración natural que presentaban.

Esta unidad morfológica, está integrada por una serie de amplias rampas que caen suavemente hacia el mar, y que quedan separadas entre sí por una serie de barranqueras que las recortan, tratándose en ocasiones de incisiones a las que se relacionan en general cárcavas y rigolas.

#### Topografía asociada al litoral

Desde un punto de vista de la morfología litoral, el tramo costero equivale al ámbito lineal del Plan de Modernización, que es el que va desde la Punta de Cagafrecho hasta Punta Lima. Corresponde, casi, con todo el litoral municipal de Tías, y presenta un perfil relativamente recortado, en el que cobran mayor entidad tanto los salientes, como la Punta de La Tiñosa o la Punta de la Baja, la Punta de Playa Blanca, la Punta del Barranquillo; como los entrantes: las ensenadas de la Playa de La Tiñosa, Playa Blanca o Playa de La Cueva.





En definitiva, entre las morfologías del litoral destacan las formas dominantes que son aquellas más predominantes por su morfología o por su extensión, como es el caso del acantilado costero: geoformas debidas a procesos de abrasión y corrosión marina que han hecho retroceder paulatinamente la línea de costa. Estos procesos facilitan la existencia de una superficie de abrasión marina bien definida que da lugar a la plataforma costera. Además, este cantil costero se ve interrumpido por playas de amplio desarrollo longitudinal y transversal.

### Geomorfología de la Costa y áreas de interés costero

- Formas del litoral:

En el ámbito costero hay que destacar como geoformas dominantes las playas y los acantilados bajos en los extremos del ámbito de estudio:

La costa de estudio se localiza entre los 28° 55' 13" N, y los 13° 40' 05" O, abarca una longitud comprendida entre los 5 Km, con una Costa de con un 75 % arenas y 25 % rocas.

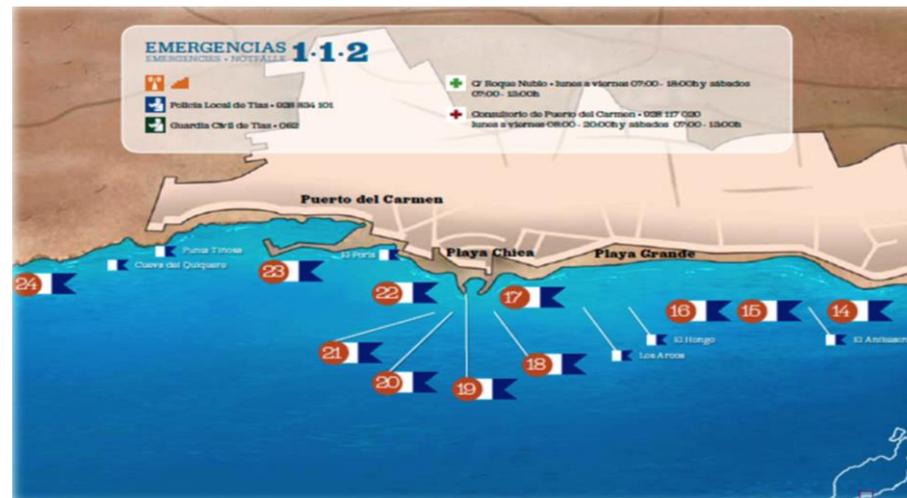
Longitud de Las Playas de Arenas Blancas de Puerto del Carmen			
Playa	Longitud	Anchura	Playa
Matagorda	850 m.	40 m.	Matagorda
Los Pocillos	1230 m.	150 m.	Los Pocillos
Playa Blanca	1190 m.	100 m.	Playa Blanca

Fuente: Elaboración propia.

Esta Costa hace que el ámbito de estudio tenga un clima fresco marítimo y un predominio de los oleajes del sector ENE – SE., con temporales medios: Hs = 2.00 – 2.50 m. Tp = 8 – 10 s. y temporales máximos: Hs = 5.00 a 6.50 m. Tp = 11 – 15 s., con un rango de marea: 2.60 – 2.80 m, estos factores favorecen un clima fresco y unos buenos recursos para las actividades deportivas náuticas, que es uno de los nuevos reclamos de la población local y turística.

Pero además, la geomorfología de dicha costa destaca por ser una terraza marina generalmente plana cubierta por coladas basálticas cuaternarias en estado regresivo por la dinámica natural, pero que concentra una gran riqueza geomorfológica de cuevas volcánicas y llanuras con una rica biodiversidad y un gran atractivo subacuático que anualmente atrae a numerosos turistas para el buceo y el disfrute de los recursos naturales del medio marino.



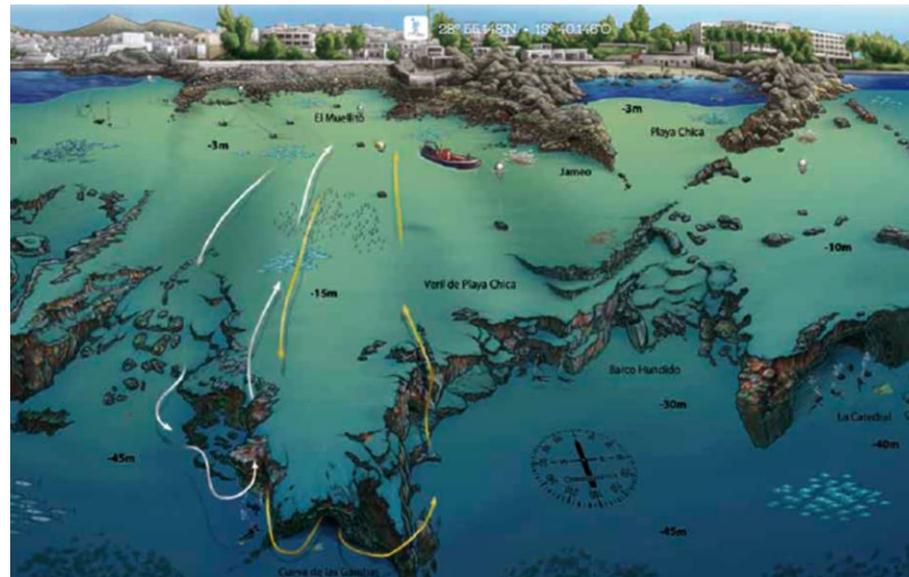


Fuente: Imagen de la Guía de inmersiones de Lanzarote, en la cual se muestran los principales puntos de interés para el Buceo en el ámbito de estudio.

Entre esta costa destaca la geomorfológica comprendida entre Punta de Fariones y la Punta del Barranquillo que esconden muchos rincones dignos de visitar. Como la Cueva de las Gambas que es uno de estos lugares tan espectaculares y pintorescos. Al pie del veril, alrededor de 40 m de profundidad, una cueva da cobijo a enjambres de camarones narval, más popularmente conocidos como gambas. Los meros acechan a los camarones ocultos en la oscuridad y no dudan en abalanzarse sobre ellos cuando se les vuelven visibles por la luz de nuestros focos.

La singularidad y riqueza de las cuevas del veril de Puerto del Carmen es de tal magnitud que está declarada por Europa como Zona de Especial Conservación dentro de la Red Natura 2000.





Fuente: Imagen de la Guía de inmersiones de Lanzarote, en la cual se muestra el litoral del Veril, Puerto del Carmen.

Aunque, el ámbito de estudio presenta una costa muy antropizada, urbanizada y presionada por las edificaciones, Puerto del Carmen, sigue conservando una parte de su litoral en muy buen estado ambiental. Prueba de este buen estado son sus grandes poblaciones bióticas, las cuales se establecen sobre un conjunto de barras volcánicas y lagunas, ya que, le confieren un carácter de puerto refugio, seguro y abrigado para dichas poblaciones.

Esta morfología natural de la costa, ha sido aprovechada por los residentes para las construcciones turísticas y portuarias, sobretodo, en la costa con salientes de roquedos volcánicos o puntas, en las que han proliferado muelles y espigones, con marcado carácter comercial y uso pesquero, así como el cerramiento de una playa notable como Fariones, varadero en la zona de Tiñosa, o el uso turístico en la Punta El Barranquillo...

En general, se puede definir la costa del ámbito de estudio como un litoral volcánico cubierto por una sucesión casi continua de urbanizaciones turísticas. Entre Punta la Tiñosa y las salinas de Matagorda, interrumpida por playas de arenas amarillas libres de edificaciones, pero destinada al esparcimiento recreativo del turismo y residentes.

Por tanto, en el litoral de Puerto del Carmen, hay un predominio de un extenso conjunto de edificaciones turísticas, ubicadas junto a Playa Blanca y Los Pocillos, este uso turístico/urbano ha presionado tanto los valores naturales de la costa, como al núcleo mariner tradicional. Este núcleo está a punto de desaparecer debido a la presión turística y urbanística, que sufre la costa, por tanto se



considera que Puerto del Carmen es una costa continua de “playas urbanas”, que conjuga su caótica y expansiva trama urbana con altos valores ambientales en el litoral y con una alta calidad paisajística.

De esta manera, la costa oriental constituye una unidad geomorfológica bastante heterogénea, en la cual destaca su litoral rocoso-arenoso y su núcleo mariner. Ambas unidades descansan sobre una terraza marina generalmente llana, cubierta por coladas basálticas cuaternarias recientes que proporcionan unos ricos recursos marinos a las aguas de Puerto del Carmen.

En este sentido, la geomorfología costera contribuye a destacar el encanto natural del puerto del Carmen y su núcleo pesquero, siendo estos el principal atractivo turístico del ámbito de estudio.

En definitiva, estos sectores o unidades ambientales del litoral son áreas de interés geomorfológico a conservar debido a su morfología costera muy singular salpicada de arenas blancas que contrastan con las erupciones antiguas y coladas recientes de sus puntos y cantiles, formando calas solitarias en la punta de Cagafrecho y prominentes salientes rocosos que sirven de refugio a numerosas aves marinas y limícolas, además dichas puntos están separadas por grandes playas de alto interés poblacional que deben ser conservadas.

### Las Playas

La prolongada acción erosiva y posterior sedimentación ha creado en Puerto del Carmen uno de los mejores conjuntos de playas de Lanzarote, no sólo atendiendo a su longitud, sino también a la calidad y belleza de las mismas, a lo que hay que añadir que en los años sesenta estaban totalmente limpias y alejadas, de cualquier núcleo de población importante, lo que acrecentó su valor turístico y posterior edificación hotelera.

Según el inventario del Plan Indicativo de Usos del Dominio Público Litoral la costa insular tiene una longitud total de 49.500 m y, solo un pequeño porcentaje de esta costa pertenece a cantiles, otras áreas rocosas y la mayor superficie de esta costa porteña se exhibe en forma de playas, de arena de arena rubia, utilizables turísticamente y separadas por salientes rocosos que se denominan Puntas.

Entre la Punta de Cagafrecho y la Punta de Lima existen 5 playas, y 5 calas, todas en Puerto del Carmen y aptas para su uso turístico-recreativo, por reunir una serie de condiciones de confort, accesibilidad, etc. que además le han garantizado sus respectivas banderas azules a todas sus playas.

El resto de calas y costas y presentan inconvenientes tales como la falta de accesos peatonales y rodados, áridos heterométricos con mayoría de cantos gruesos, excesivo oleaje, fuerte pendiente, intensidad del viento, etc. como sucede en la Punta de Cagafrecho, la punta el Barranquillo, costa Los Dragos...





Tipos de Costa en Puerto del Carmen	Superficies (m <sup>2</sup> )
Acantiladas	25.000
Rocosas	120.000
Playas de arenas	370.000
Obras artificial	16.500
Total	232.000

La mayoría de estas playas son de pequeño tamaño, siendo aprovechables una mínima parte de estas playas. Solo tres playas son de gran ámbito, como la de Playa Blanca, Pocillos y Matagorda.

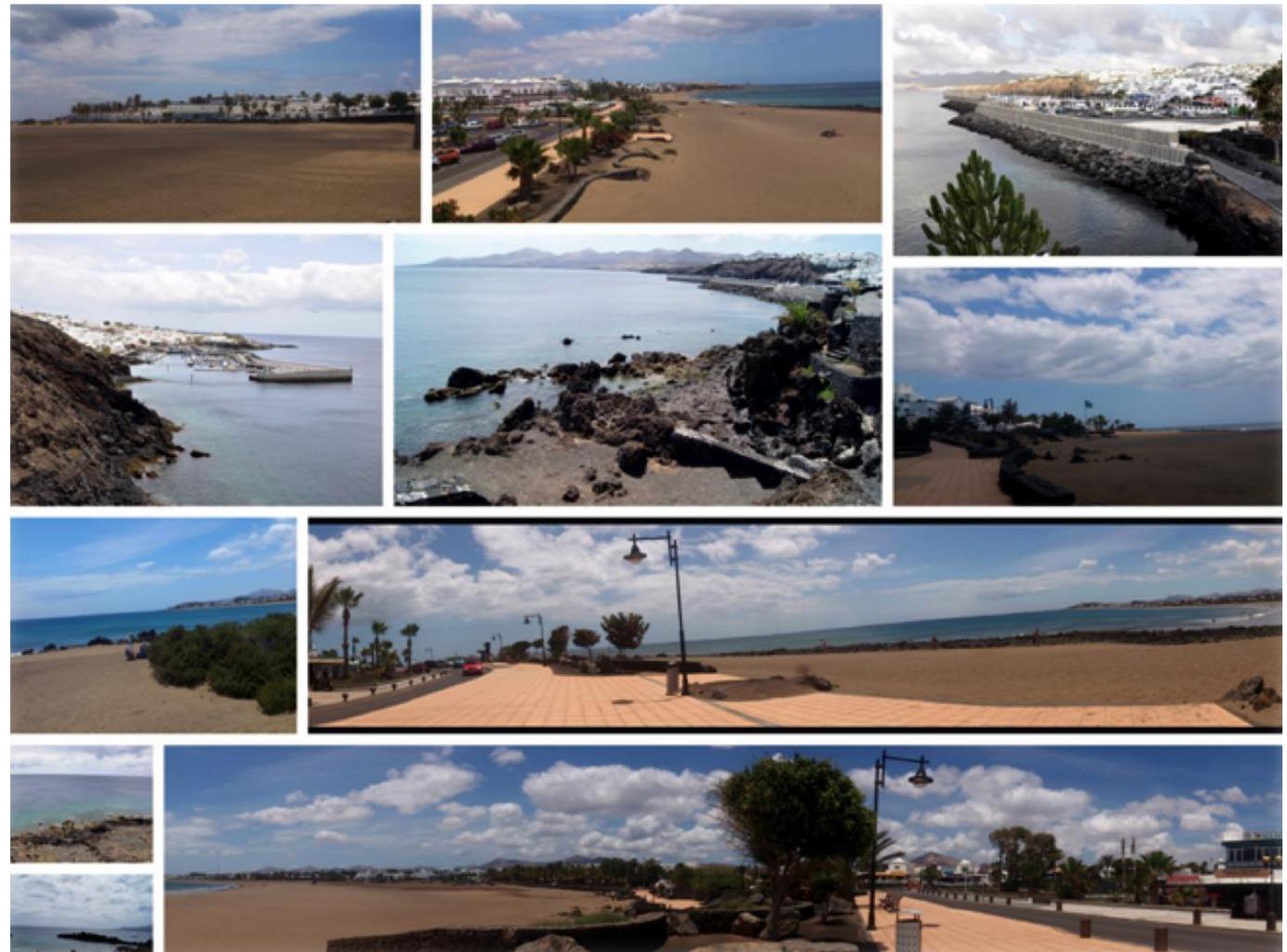
Las mejores playas de arena se sitúan en la costa Este, en especial en el tramo de costa comprendido entre el Hotel las Costas, Piedras de Cima y Hoyas Hondas. Mientras que, desde la costa oeste destaca la Playa Blanca y Fariones, desde esta última, hasta Punta de Cagafrecho, se encuentra una costa muy rocosa, y la más ocupada por infraestructuras portuarias, edificaciones.

Además, en el ámbito más occidental la costa presenta características de acantilado alto, suavizándose hacia el este, desde el Puerto que da nombre al ámbito de estudio, hasta la Punta de Cagafrecho, tramo que cuenta con calas y litoral de roquedos realmente bellos, continuado por un paseo no asfaltado y elevado en vertical, que ofrece unas amplias cuencas visuales muy favorecedoras para la creación de miradores naturales.

A parte de estas zonas acantiladas, destaca unos salientes costeros por tener unos cantiles muy bajos y con costas rocosas muy importantes para el desarrollo de la biota del litoral. Estos se encuentran en la zona comprendida entre la Punta Playa Blanca y el Hotel las Costas, donde finaliza la Punta del Barranquillo. Se trata de un tramo de costa baja y rocosa interrumpida bruscamente por el Risco, acantilado de la Punta de Playa Blanca de hasta 15m de altura en algunos puntos.

A los pies de este cantil se extiende un tramo de costa baja, en el que se encuentra la playa del Barranquillo, que llega hasta Punta Fariones. Este tramo costero es uno de los espacios más bello de la isla, pues agrupa una playa con muchos contrastes cromáticos y geomorfológico, pero a su misma vez, es otro de los tramos costero de Puerto del Carmen más ocupado e interrumpido por la presencia de edificaciones, sobretodo, en el ámbito del Caletón del Medio.





Además, de contabilizarse en la costa de Puerto del Carmen 10 playas, también se encuentran 6 salientes rocosos como se muestra en la siguiente tabla de los accidentes geográficos del litoral de Puerto del Carmen: Punta Cagafrecho, Punta la Tiñosa, Punta Playa Blanca, Punta del Barranquillo, Piedras de Cima y Punta Lima.

Accidentes geográficos costeros de Puerto del Carmen			
Playas	Salientes en la Costa	Entrantes en la costa	Construcciones en la Costa
Playa de Arena	Punta Cagafrecho	Hoyas Hondas	Puerto del Carmen Edificaciones residenciales Camino de tierra



Accidentes geográficos costeros de Puerto del Carmen			
Playas	Salientes en la Costa	Entrantes en la costa	Construcciones en la Costa
Playa Chica	Punta La Tiñosa		Varadero, Equipamientos Turísticos, Jardines, Apartamentos, Comercios, Muelle, Paseo marítimo
Playa Fariones Playa Blanca	Punta Playa Blanca		Hotel, Jardines, Equipamientos turísticos, Avenida/Baños Públicos, Duchas, Plantaciones de Palmeras, Dique Fariones, Dique Tiñosa, Hamacas y Sombrillas, Apartamentos, Comercios, Caminos de tierra marítimos, Solares
Playa El Caletón del Medio Playa El Barranquillo	Punta de Playa Barranquillo		Hoteles, Centro Comercial, Oficina de información turística, Depuradoras, Caminos de tierra marítimos, Equipamientos turísticos, Solares, Plantaciones de palmeras
Playa Naciones			Plaza, Baños Público, Duchas, Plantaciones de Palmeras, Cenadores y pérgolas, Avenidas
Playa Pocillos			Baños Público, Torre de vigilancia, Miradores, Duchas, Hamacas y Sombrillas, Plantaciones de Palmeras, Cenadores y pérgolas, Avenidas
Playa Matagorda Playa Lima	Piedras de Lima Puntas de Lima		Baños Público, Torre de Vigilancia, Miradores, Duchas, Hamacas y Sombrillas, Plantaciones de Palmeras, Cenadores y pérgolas, Avenidas

Fuente: Datos de la costa de puerto del Carmen 2013. Elaboración propia.





Destaca el litoral de la Punta de Cagafrecho, cuya geomorfología acantilada ha impedido la ocupación de usos antrópicos. A pesar de las edificaciones en la costa, esta parte costera no presenta problemas erosivos, dado que el transporte está dominado por la componente eólica y la erosión propia del acantilado y la corriente marina litoral no está interrumpida.

En el resto de la unidad costera, aparece la presión humana a lo largo de tres núcleos concretos, La Tiñosa, Playa Blanca y la Playa Pocillos. La urbanización ha ocupada la zona activa de las playas, ha interrumpido el equilibrio transversal de las mismas, encontrándose en estado claramente erosivo.

### **Descripción de las principales playas**

Puerto del Carmen posee alguna de las mejores playas de Lanzarote son de las más agradables y están entre las que más llaman la atención del sector turístico en Lanzarote, La zona turística de Puerto del Carmen, dispone de más de 6 km de playas. Playas extensas de arenas doradas y finas que se entremezclan con pequeñas calas formadas por roques o salientes volcánicos.

Playa Grande y las playas de Los Pocillos y Matagorda son las más prolongadas y tienen una extensión que se cuenta por kilómetros.



Sus aguas son una de las más tranquilas de Canarias aunque también hay zonas donde la confluencia de los vientos permite la práctica de deportes tales como el windsurfing, jugar con las olas o cualquier especialidad náutica.

Las playas con más reclamo turístico y con más entidad son las siguientes:

### Playa de playa grande

En Puerto del Carmen, la primera zona turística que se creó en la isla, se encuentra Playa Blanca, también conocida como Playa Grande, los lanzaroteños la conocen más por el segundo nombre, para diferenciarla de playa Blanca del sur.

La Playa Grande, debido a la afluencia de turistas, se ha convertido en la playa más visitada del ámbito de estudio e incluso del municipio de Tías, entre otros motivos, quizás, al encontrarse con bastante resguardo del viento y debido a su localización, puesto que es la más céntrica al estar situada en la zona con más vida de todo el núcleo turístico.

La Playa Grande está en la Avenida de las Playas, y es en esta zona donde se encuentra una extensa oferta de restauración así como de comercios.

Se trata sin duda de la playa más céntrica, de más fácil acceso y dotada con los mejores servicios.

La playa tiene zona deportiva, zona de juegos, duchas, salvamento y servicio de sombrillas y hamacas.

Además, aquellas personas con movilidad reducida que quieran disfrutar del mar, lo podrán hacer a través de las sillas anfibas que el Ayuntamiento de Tías pone a disposición de quienes lo deseen llamando al número de teléfono.



Cuenta con un equipo de salvamento de cruz roja desde primeras horas de la mañana hasta entrada la tarde, y, también con un equipo de limpieza, dotado de los más modernos equipamientos, además de duchas, aseos y vestuarios, alquiler de hamacas, sombrillas, lanchas y equipos para deportes náuticos y cerca hay un centro de buceo.

La oferta de alojamiento, de restauración, de ocio, etc, es amplia en las inmediaciones de la playa, dotando a ésta de un gran abanico de actividades.





Un punto importante de esta playa es su fácil accesibilidad, inclusive para personas con discapacidades físicas.

Otros datos de interés:

Playa de playa grande			
Superficie	13776 m <sup>2</sup>	Longitud	1200m
Grado de ocupación	Alta	Grado de ocupación general	4184 m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup> de ocupación	13776
Cálculo de riesgo	Bajo	Grado de protección	Medio
Composición	Arena	Color de la Arena	Dorada

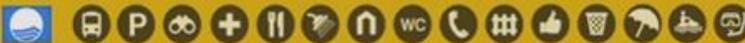
### Playa de Los Pocillos

La playa de Los Pocillos, de fina arena dorada, se encuentra junto a la urbanización del mismo nombre, con una superficie poco inclinada, la marea alta deja charcos, es una playa ventosa, pero de aguas tranquilas, pero muy concurrida por turistas y se puede llegar a ella en guagua y dispone de todo tipo de equipamientos, desde hoteles y apartamentos a restaurantes, centros comerciales y tiendas. En este caso, la Playa de Los Pocillos, cuenta con una amplia posibilidad de actividades deportivas, por su extensión, y es, además, un excelente lugar para la práctica del windsurf, debido a las condiciones del viento. La oferta hotelera y de restauración también está presente en sus inmediaciones, y las condiciones son óptimas para el baño durante todo el año. Cuenta con servicio de duchas, baños públicos y de hamacas que dan un servicio completo al disfrute de la playa.

Como particularidad, esta playa cuenta con una gran extensión de arena dorada que en momentos de grandes mareas queda cubierta por una pequeña capa de agua salada dando lugar a las exclusivas marismas de Puerto del Carmen. Si desea disfrutar de tal creación de la naturaleza le invitamos a que nos visite durante los primeros días del mes de septiembre, momento en el que las ya conocidas “mareas del pino” inundan la Playa de los Pocillos y da lugar a la formación de las marismas.

Existe una pasarela y un solarium así como la disponibilidad de una silla anfibia para aquellas personas que a pesar de tener movilidad reducida, deseen disfrutar del mar.

**SERVICIOS**



Composición: **ARENA GRANO FINO**      Longitud: **1.230 metros**  
 Color de la arena: **BLANCO**      Anchura media: **150 metros**  
 Condiciones de baño: **AGUAS TRANQUILAS**      Grado de ocupación: **ALTO**





Otros datos de interés:

Playa de Los Pocillos			
Superficie	15842 m <sup>2</sup>	Longitud	1300 m
Grado de ocupación	Alta	Grado de ocupación general	4267 m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup> de ocupación	15842 m <sup>2</sup>
Cálculo de riesgo	Bajo	Grado de protección	Medio
Composición	Arena	Color de la Arena	Dorada

### Playa de Matagorda

Esta Playa de Matagorda, junto a la urbanización turística del mismo nombre mide 850 m. de largo y tiene una anchura media de 40 m. de fina arena dorada, es una playa ventosa, pero de aguas tranquilas, con muy buenas condiciones para la práctica del windsurf, sobre todo para aprender. Se puede llegar a ella en guagua y cuenta con equipamiento hostelero y servicios de alquiler de sombrillas, hamacas y equipos para la práctica de deportes náuticos.



La playa de Matagorda es una de las playas más pintorescas de Puerto del Carmen. Ubicada en la zona de Matagorda, se trata de una playa tranquila bordeada por un bonito paseo que ofrece una amplia oferta de restauración y comercios. Está dotada con servicio de hamacas y sombrillas.

### Playa de Lima

La playa de Lima tiene casi un km. de longitud, alrededor de los 900 m., y un ancho medio de 50 m. de fina arena dorada combinada con picón, es una playa ventosa, de aguas tranquilas, ideal para iniciarse en la práctica del windsurf. Se situada junto a la urbanización de Matagorda, se puede acceder a ella en guagua.



### **Playa de Peña Grande o Hoyas Hondas**

Es una playa de fina arena dorada y callaos es la pequeña cala de la Peña Grande y tiene 40 m. de longitud y 5 m. de ancho medio, una playa tranquila, cuenta con un completo servicio, que incluye vigilancia, aparcamiento, restaurantes, alojamiento y teléfonos y dispone de paseo marítimo y se puede acceder a ella en guagua.

### **Playa de Pila de la Barrilla o Chica**

La playa Pila de la Barrilla, situada en el casco antiguo de Puerto del Carmen, es una playa con connotaciones históricas, pues recibe su nombre por la especie vegetal que se daba en esa zona y que se utilizaba a modo de jabón para lavar todo tipo de prendas hace muchos años atrás. Es una zona donde prima la práctica de deportes acuáticos y de ocio, donde poder descansar y tomar un baño relajante y, tiene 90 m. de largo y 22 m. de ancho medio de fina arena dorada y aguas tranquilas, dispone de paseo marítimo y equipamiento hotelero de Fariones, esta playa presenta un acceso público muy restringido y poco visible, se puede acceder a esta playa desde la calle Bajamar o bien desde la calle Harimaguada.

En la Playa Chica o Pila de la Barrilla es la playa estrella por excelencia. Se trata de una cala curiosamente protegida por prolongaciones de lava natural que dan a esta playa un carácter especial por la tranquilidad de sus aguas. La Playa Chica, se ha convertido en un lugar de obligada visita, no sólo por el gozo de disfrutar de sus aguas sino también por las particularidades que sus fondos marinos esconden. Esta playa es muy frecuentada por un turismo de buceo, donde destaca El Veril de la Tiñosa, bajo unas aguas apacibles y cálidas se encuentran unos de los fondos marinos más espectaculares de Europa para el buceo por la singularidad y riqueza de las cuevas del veril de Puerto del Carmen es de tal magnitud que ha sido declarada por Europa como Zona de Especial conservación dentro de la Red Natura 2000. La Playa Chica despierta el interés porque en ella se esconde rincones dignos de visitar, como es la cueva de las Gambas, cueva que da cobijo a enjambres de camarones narval, más comúnmente conocidos como gambas. Los meros acechan a los camarones que se esconden en la oscuridad y no dudan en abalanzarse sobre ellos cuando se les vuelven visibles por la luz.





Además, cuenta con equipo de vigilancia y seguridad y se puede llegar a ella en guagua y también posee una zona de aparcamiento.

Datos generales:

Playa de Pila de la Barrilla o Chica			
Superficie	562 m <sup>2</sup>	Longitud	
Grado de ocupación	Alta	Grado de ocupación general	281 m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup> de ocupación	
Cálculo de riesgo	Bajo	Grado de protección	Medio
Composición	Arena	Color de la Arena	Dorada

### Playa de En medio

Esta playa la encontramos a faldas del antiguo Hotel Fariones, entre la Punta de Playa Blanca y la Punta del Barranquillo uno de los más viejos de la isla que cuenta con una larga trayectoria como empresa turística desde el año 1966. Es una pequeña playa donde poder disfrutar de un día tranquilo y relajado.





Datos generales:

Playa de En medio			
Superficie	112 m <sup>2</sup>	Longitud	
Grado de ocupación	Alta	Grado de ocupación general	56 m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup> de ocupación	
Cálculo de riesgo	Bajo	Grado de protección	Medio
Composición	Arena	Color de la Arena	Dorada

### Playa de Fariones

La playa de los Fariones se encuentra antes de Playa Blanca de fina arena dorada después del hotel que toma su nombre, dispone de paseo marítimo y equipamiento hotelero, esta playa presenta un acceso público muy restringido y poco visible, mientras que el acceso privado comunica con sus equipamientos turísticos. Hasta ella se puede llegar en guagua.

### Playa El Barranquillo

Es otra de las pequeñas playas situada en la extensa Avenida de Las Playas de Puerto del Carmen, donde prima la tranquilidad y donde disfrutar del baño, es uno de los puntos primordiales de la zona y con una gran proximidad al histórico Hotel San Antonio otro de los hoteles más emblemáticos de Puerto del Carmen, esta costa presenta un deficiente acceso marítimo y su paseo se corta para dar paso a las infraestructuras y equipamiento del Hotel San Antonio y diversos comercios.





Datos generales:

Playa El Barranquillo			
Superficie	212 m <sup>2</sup>	Longitud	
Grado de ocupación	Alta	Grado de ocupación general	106 m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup> de ocupación	
Cálculo de riesgo	Bajo	Grado de protección	Medio
Composición	Arena	Color de la Arena	Dorada

### Playa La Peñita o Peña del Dice

Otro enclave entrañable de este municipio es esta playa, situada cerca de uno de lugares más conocido, como es La Peñita. Una de las playas míticas de Puerto del Carmen que, a pesar de sus pequeñas dimensiones, se convierte en uno de los lugares más acogedores, en cuanto a playas se refiere.





La Peñita es sin lugar a dudas, otro enclave entrañable de este ámbito de análisis. Situada cerca de uno de los lugares más conocidos, como es la Peñita, es una playa que a pesar de sus pequeñas dimensiones, se ha convertido en una playa acogedora y agradable para el bañista.

Datos generales:

Playa La Peñita o Peña del Dice			
Superficie	350 m <sup>2</sup>	Longitud	
Grado de ocupación	Alta	Grado de ocupación general	175 m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup> de ocupación	
Cálculo de riesgo	Bajo	Grado de protección	Medio
Composición	Arena	Color de la Arena	Dorada

### Playa de Guacimeta

Esta playa a penas linda con el ámbito de estudio, adopta un carácter más privado al ser la menos visitada, por ello ofrece una mayor tranquilidad para el relax y disfrute. Esta playa se comporte con el municipio colindante, San Bartolomé de Lanzarote, al igual que su cercanía y propiedad del Aeropuerto de Guacimeta, al cual se accede desde la misma playa por medio de un paseo marítimo en muy mal estado de conservación pero ofrece un lugar tranquilo donde poder dar largos paseos y observar los mejores ejemplos de la vegetación endémica, costera.



Pero, esta playa se ha convertido en escenario del aterrizaje de cientos que aviones que llegan a la isla Lanzarote. La playa Guacimeta ofrece un largo paseo que permite contemplar un aeroplano a escasos 100 metros de altura, dando la sensación de que lo podemos tocar con la punta de los dedos antes de tomar tierra, se trata sin lugar a duda de un espectáculo aéreo.



### Datos generales

Playa La Peñita o Peña del Dice			
Superficie	2100 m <sup>2</sup>	Longitud	
Grado de ocupación	Baja	Grado de ocupación general	210 m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup> de ocupación	
Cálculo de riesgo	Bajo	Grado de protección	Bajo
Composición	Arena	Color de la Arena	Dorada

#### 4.1.2 Clima

El ámbito de estudio se halla bajo la influencia del cinturón de las altas presiones subtropicales que, junto a la escasez de altura, produce unas condiciones climáticas propias de zonas secas; con escasas precipitaciones (inferiores a 140 mm anuales). Todo ello unido al efecto termorregulador del mar, por la corriente fría de Canarias, la cual suaviza el clima con una humedad relativa al 69%.

Las temperaturas en el ámbito costero siempre son suaves oscilando la media entre los 20°C y los 22°C, Aunque ocasionalmente las temperaturas varían, por la presencia de vientos con polvo en suspensión (Calima), elevando las temperaturas a 40°C.

En general, predomina un tiempo marcado por el régimen de vientos Alisios, con una corriente NW.

##### 4.1.2.1 Vientos

Los vientos generales que afectan a Puerto del Carmen son de componente Norte y Nordeste, de flojos a bonancibles, aunque en el ámbito de estudio, al estar cercano a un mar de interior, los vientos cambian por el efecto orográfico provocados por los relieves insulares. En general permanecen estables tres o cuatro días y cambian a lo largo de un día, pero no bruscamente, sin registrarse en esta zona ninguna calma, tal y como se aprecia en los Mapas de Vientos, (Imagen). Pero en el mismo Mapa, en la síntesis de del mar en Verano, por toda la costa sureste de Lanzarote se denota la influencia de vientos.

En verano por tanto, es posible sentir vientos con rachas moderadas en toda la costa de Tías debido a la mayor influencia del Anticiclón de las Azores en Canarias. En enero el centro del Anticiclón está muy cerca de Canarias, mientras que en julio se desplaza, influenciando mucho más los vientos. Incluso en ocasiones es tal la influencia del alisio en estas costas, que puede provocar rachas de estos vientos muy fuertes, como ocurrió el 24 de septiembre de 1995, cuando un episodio de alisio fuerte produce rachas muy fuertes en Lanzarote y casi huracanadas en las que se registran una velocidad de viento de 118km/h.

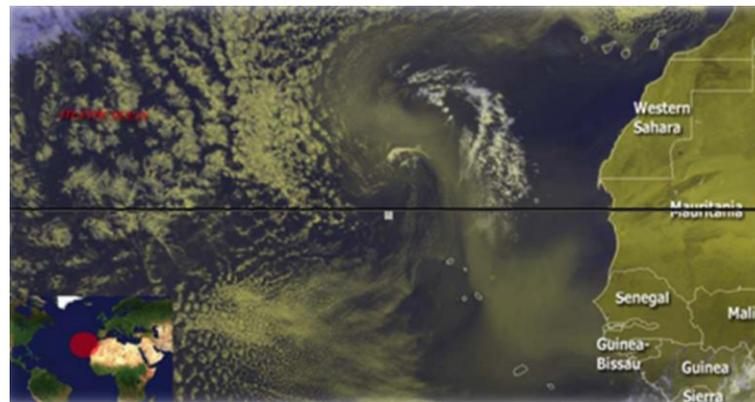




Aunque los datos del aeropuerto de Arrecife, cercano al ámbito de estudio, muestra que en primavera también se registran vientos fuertes. En el gráfico siguiente se observará la rosa de los vientos para el mes de mayo tomadas en el Aeropuerto de El Altet (periodo 1983-1992):

Estas rosas de los vientos, (a diferentes escalas), del Aeropuerto de Lanzarote (periodo 1983-1992, muestran la larga distancia y la dureza de sus condiciones de viento, concluyendo que el viento en Tías es mucho más estable, ya que el 80% de los días sopla viento norte-noroeste, los famosos Alisios, mientras que en Elx, aunque predominan los vientos de Levante, estos sólo se dan el 33% de los días. A pesar de la dureza del viento en Arrecife, con intensidades de 26 a 34 nudos en estas direcciones frente a los 9-14 nudos en Elx.

Otra influencia de vientos que se destacan en Arrecife, es la presencia de vientos saharianos, conocidos como calima, en el Archipiélago Canario se debe a vientos que transportan material particulado inmerso en las masas de aire que se denomina pluma de polvo. Las plumas de polvo atmosférico son transportadas siguiendo las trayectorias de las masas de aire que las generan y movilizan. En Canarias, las fuentes más habituales de estas masas de aire son la depresión de Bodélé (Al sureste del Chad) y la parte este de Mauritania – oeste de Mali – y sur de Algeria (Goudie y Middleton, 2001). Las trayectorias de las plumas de polvo atmosférico sahariano pueden ser directas del área fuente, procediendo entonces del este o sureste, o pueden producir vórtices, más o menos amplios, que modifiquen radicalmente las masas de aire que llegan al archipiélago, tomando entonces orientaciones suroeste, oeste o incluso noroeste o norte.



Fuente: Imagen del satélite Meteosat tomada el 9 de marzo de 2006 y cedida por la NOAA. (National Oceanic and Atmospheric Administration, Departamento de Comercio de los Estados Unidos de América).

En la imagen superior se observa una pluma de polvo sahariano que abandona el continente africano por Mauritania – Senegal - Guinea con rumbo inicial al oeste, ascendiendo por el Océano Atlántico hacia el norte – noroeste, con un posterior giro hacia el este, alcanzando las Islas Canarias con una entrada norte-noroeste.

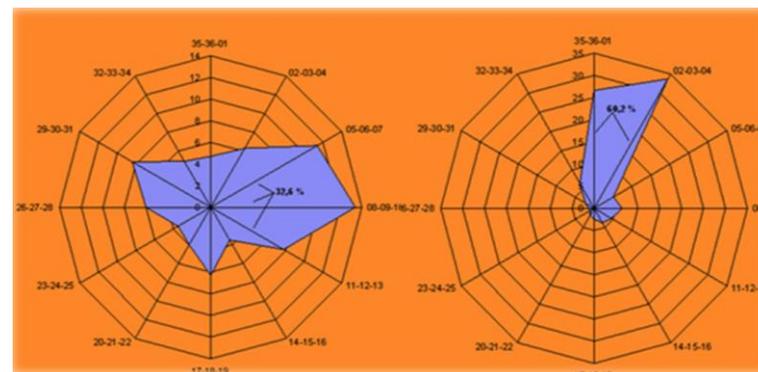




Mes	Día de la velocidad máxima media mensual en 10 minutos	velocidad máxima media mensual en 10 minutos	Número de días con velocidad del viento $\geq 55\text{Km/h}$	Número de días con velocidad del viento $\geq 91\text{Km/h}$
<b>Enero</b>	17	48	2	0
<b>Febrero</b>	4	50	9	0
<b>Marzo</b>	7	52	10	0
<b>Abril</b>	23	55	7	0
<b>Mayo</b>	10	49	11	0
<b>Junio</b>	12	66	23	0
<b>Julio</b>	12	63	25	0
<b>Agosto</b>	4	56	23	0
<b>Septiembre</b>	1	48	3	0
<b>Octubre</b>	18	48	5	0
<b>Noviembre</b>	12	49	7	0
<b>Diciembre</b>	1	47	4	0

Fuente: Viento registrado en Lanzarote según mes para el 2012. Datos del aeropuerto de Lanzarote. Año 2012

En Conclusión, Puerto del Carmen presenta un viento caracterizado de sotavento, pero desértico templado, por la cercanía al mar, que está influenciada al anticiclón de los azores, el cual influye más en verano cuando el vértice se aleja más de las Canarias, los vientos alisios penetran más en las costas, suavizando las altas temperaturas y, en el caso de algunas costas, como ocurre con Arrecife, provocando fuertes ráfagas de vientos en épocas estivales.

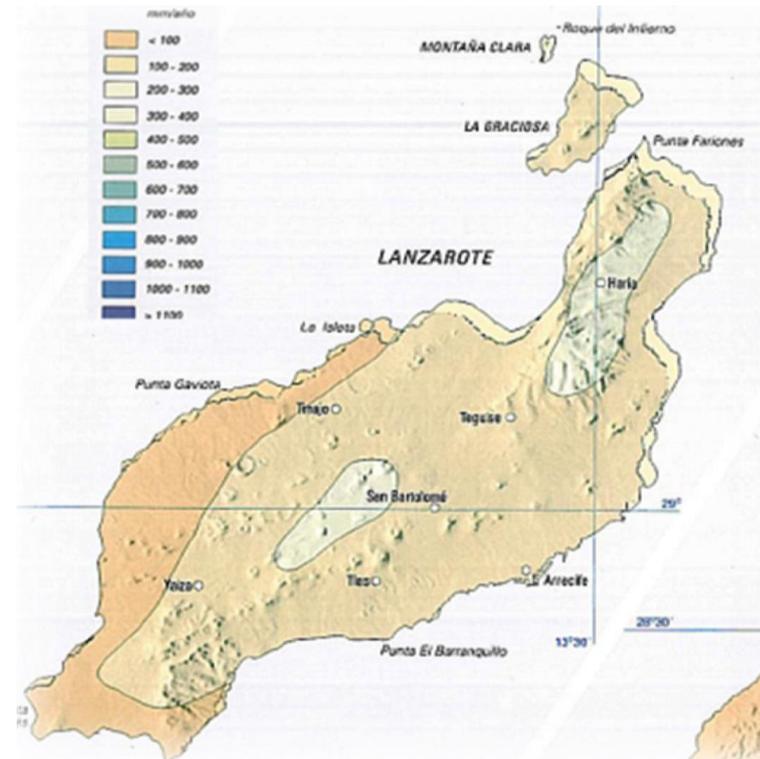


Fuente: Rosa del Viento de la Agencia Estatal de Meteorología. Estación del Aeropuerto de Guacimeta

#### 4.1.2.2 Pluviometría



En el régimen pluviométrico destacan dos estaciones, una húmeda en invierno y otra seca en verano. La existencia de estas estaciones pluviométricas es debida a la constante influencia de las altas presiones (Anticiclón de las Azores), que en su desplazamiento hacia el Sur, acerca a Canarias frentes fríos que dan lugar a escasas precipitaciones. En verano las altas precipitaciones se posicionan al norte, ocasionando presencia de aire sahariano más seco.



Fuente: Servicios hidráulicos de las Palmas. Elaboración M.V. Marzol. Mapa de la Pluviosidad de Lanzarote.

#### 4.1.2.3 Hidrología

El Plan Hidrológico Insular de Lanzarote recoge dos cuencas dentro del Término Municipal de Tías: La del Barranco de la Fuente (nº11) y la del Barranco de la Pila (nº10); compartida con el municipio de Yaiza), de las cuáles en el área de estudio del presente Plan encontramos la del Barranco de la Fuente, situada al Este, muy cerca del límite con el municipio de San Bartolomé de Lanzarote.

Aunque no aparezca en el Plan Hidrológico Insular de Lanzarote, el Barranco de Los Pocillos conforma también una cuenca, llegando a alcanzar un orden hidrográfico 3, al igual que el Barranco de la Fuente. El resto de los barrancos y barranqueras que nos encontramos en el área de estudio son pequeñas escorrentías, que en muchos casos no llegan siquiera a formar arroyos ya que el agua se filtra al subsuelo prácticamente al caer.



### 4.1.3 Vegetación

Dadas las características y escala del Plan, el análisis de la vegetación actual se ha circunscrito a las vías y espacios libres públicos existentes, llanos periurbanos y a los entornos del litoral y playas, que constituyen unos de los principales focos de posible intervención.

En general, las especies del ámbito soportan un considerable estrés hídrico y una alta insolación. Así las precipitaciones son escasas, mientras que la temperatura media anual es superior a los 21°C y la máxima alcanza hasta los 40°C. A estas condiciones se añade que los suelos no transformados son pobres, con alta erosión y baja fertilidad.

Además, la vegetación existente presenta una distribución territorial discontinua a causa de la antropización a la que se ve sometida el territorio desde hace varias décadas. Asimismo, la actividad turística y el desarrollo urbanístico en la zona contribuyen al descenso de especies o al cambio de origen (de autóctonas a alóctonas).

En conjunto, se puede diferenciar entre la vegetación alóctona, que es la dominante en el área y está representada como ornamentación en los espacios libres, jardines de interior parterres y aparcamientos., etc.; y la vegetación autóctona, representada por el ecosistema de degradados en los ámbitos periurbanos del interior costero y cercanos al litoral, en los cuales destacan el tabaibal amargo en las laderas de la Tiñosa y en los ámbitos periféricos del entorno que bordea el ámbito edificado. En la vegetación autóctona de Puerto del Carmen los ecosistemas se desarrollan entre un matorral del piso basal localizados de maneras reelecticas y un matorral herbazal asociado a ecosistemas de saladares y ámbitos urbanizados costeros representado de manera muy particular, por comunidades de Algoaera asociadas a Salsola Vermiculata con matorral disperso de Launaea arborences sobre los sustratos arenosos localizados sobretudo en ámbitos periurbanos y solares de Puerto del Carmen.

Aunque en la costa también se encuentran de manera muy localizada una vegetación autóctona de porte herbazal y arbustivo bajo, asociado al corredor verde del cinturón halófilo costero.

Aún así, la vegetación predominante a nivel visual y de superficie de espacios verdes corresponde a la vegetación plantada para áreas ajardinadas en espacios privados y públicos, entre las cuales existen especies de origen autóctono y en mayor medida plantaciones de especies alóctonas. En estos espacios ajardinados los portes dominante son el arbustivo y arbóreo, sobretudo, con la vegetación alóctona, mientras que en la vegetación autóctona el porte dominante son matorrales de porte bajo. Estos matorrales se encuentran muy abiertos y de manera dispersa en el territorio, mientras que el porte arbóreo se encuentra de manera muy localizada y cerrada corresponde, sobre todo, a las principales avenidas y los jardines de las instalaciones turísticas.

En lo que respecta a la vegetación autóctona natural, los primeros portes de vegetación, el tabaibal amargo, se encuentra ubicado y de forma concentrada en las vertientes norte de la Punta de



Gagafrecho, el resto se presenta como individuos aislados sobre el suelo rústico que bordea el núcleo de Puerto del Carmen. En cambio, los segundos portes de vegetación, la halo-psamófila, aunque aparece de forma muy dispersa estas comunidades aparecen concentradas sobre los sustratos arenosos y en los terrenos de usos vacantes, que ocasionalmente son utilizados como aparcamientos. Además, en ocasiones, en estas comunidades, cuando están cerca de la ribera de las playas con rocas se asocia con vegetación propia del cinturón hálófilo costero de Lanzarote, se puede observar en el litoral del Puerto del Carmen en la Punta Gagafrecho, en la Punta Tiñosa, en la Punta de Playa Blanca, en la Punta el Barranquillo y en la Punta de Lima.



Fuente: Trabajo Campo 2013. Vegetación en natural y plantada en la Costa y Puntas del litoral.

Por su parte, en los espacios libres y ajardinamientos, en algunas rotondas y en las medianas de las calles tiene dominancia el porte arbóreo. Las especies vegetales que se presentan son de la familia Phoenix y Tamaricaceae.

Así mismo, también se registran las especies vegetales tapizantes, se registran en una menor superficie. Se localizan en áreas de cultivos abandonados, en jardines., como son los césped.

#### 4.1.3.1 Vegetación autóctona

Está formada por especies que son propias de Canarias, pero no necesariamente exclusivas del Archipiélago.



Considerando que en los espacios que parecen con más frecuencia esta vegetación, son en espacios tratados artificialmente, es decir en plantaciones antrópicas correspondiente a las vías y espacios libres públicos, la vegetación autóctona se distribuye en las zonas próximas a la franja costera del litoral y en los bordes de las infraestructuras. En la zona de Puerto del Carmen las especies vegetales se dividen a partes iguales las superficies de plantaciones entre la vegetación autóctonas y alóctonas. Sin embargo, en la zona de las playas se refleja un bajo porcentaje de especies autóctonas (que se localizan principalmente en los espacios libres públicos, en los viales y en el paseo marítimo), dominando claramente las alóctonas.

Dentro del ecosistema cardonal-tabaibal se aprecia la dominancia de especies arbustivas: la Tabaiba dulce y amarga (*Euphorbia balsamifera* y *regis jubae*) en las zonas de laderas de Cagafrecho; el Cardón (*Euphorbia canariensis*) localizado próximo a las infraestructuras viarias; el Balo (*Plocama pendula*) y también, Palmera Canaria (*Phoenix canariensis*), localizado en los jardines.

Con porte tapizante se encuentran de forma natural en la costa y plantados en los jardines: la Algoera (*Chenoleoides tomentosa*); la Barrilla (*Mesembryanthemum crystallinum*), cosco (*salsola vermiculata*) localizada en los espacios abandonados y en el litoral resalta el Balancón (*Traganum moquinii*), localizados en Cagafrecho, en la Punta del Barranquillo y en la Piedras de Cimas, el Saliente de Matagorda y en la Punta de Lima.

Como porte arbóreo y arbustivo alto destacan en la vegetación autóctona las plantaciones de Drago (*Dracaena draco*) y de Palmera Canaria (*Phoenix canariensis*), localizada en casi toda el área de análisis, tanto alrededor de las infraestructuras viarias, en espacios libres, ajardinamientos, o a lo largo del paseo marítimo. En menor medida, destaca el Tarajal canario (*Tamarix canariensis*), y Tarajal africano (*Tamarix africana*) Los Tarajales se ubican en las áreas de ajardinamiento más degradadas o cercanas a las zonas ventosas de costa y en los bordes periurbanos del ámbito de estudio.

Otras especies plantadas autóctonas menos y representativas son: el Acebuche (*Olea cerasiformis*), se encuentra en espacios libres y zonas de ajardinamiento, es de porte arbustivo y soporta diferentes factores como la sequía, la salinidad y el fuego; la Salvia blanca (*Syderitis dasynaphala*) que se encuentra en el interior de la zona de estudio, concretamente en las infraestructuras viales; el Tomillo (*Micromeria*) localizado en los espacios libres públicos, sobretudo en la avenida marítima y cerca de los espacios arenosos. Por su parte, el Salado verde (*Schizogyne glaberrima*) se ubica en las laderas y en los espacios libres. También se encuentra el Cornical (*Periploca laevigata*) localizado en espacios libres.

### **Formaciones vegetales dominantes terrestres y estado de conservación**

La vegetación presente en Puerto del Carmen resulta de la combinación de múltiples interacciones, entre ellas la antrópica, que tiene como consecuencia la degradación de las comunidades vegetales que se debían encontrar en esa zona. Según la presión ejercida sobre estas comunidades, la



vegetación actual tiene un grado de alteración del 90%, puesto que, la mayor parte de la vegetación del ámbito de estudio es plantada y el 70% de estas plantaciones corresponden a vegetación aloctona de Lanzarote. La introducción de especies foráneas a los hábitat naturales de Lanzarote distanciará más de la vegetación original, o potencial, correspondiente a ese territorio, degradando más las formaciones originales y su estado de conservación natural.

Aunque en el ámbito de Puerto del Carmen se identifican grandes áreas en las que la destrucción de las comunidades originales han dado paso a las comunidades de sustitución o secundarias. Aún así, el litoral y cantiles, no ocupados conserva áreas en donde se aprecian las series de vegetación originales y especies endémicas.

Las comunidades vegetales presentes naturales o cultivadas se definen por elementos de marcado carácter xerófilo, de porte herbáceo, subarbuscivo y de forma escasa arbustivo o arbóreo.

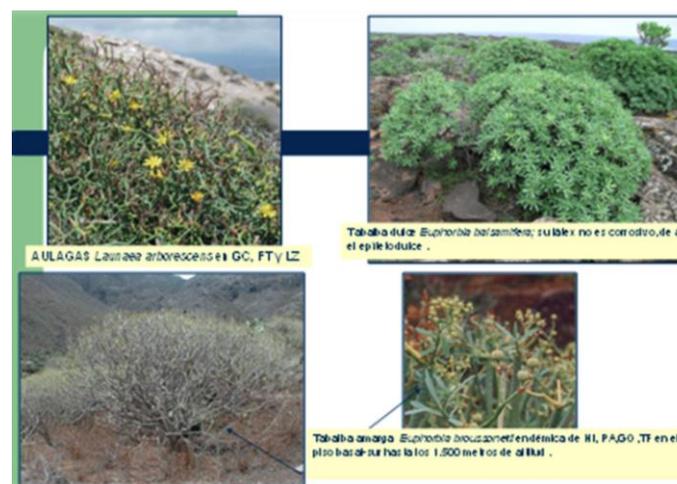
Los tipos de Comunidades registradas en Puerto del Carmen son:

### Crasicaules y matorral leñoso

Se han descrito las siguientes asociaciones:

- *Odontospermo intermedii-Euphorbietum balsamiferae* (Tabaibal dulce).

Esta formación, endémica de Lanzarote, representa el estado maduro de la vegetación correspondiente con su piso de vegetación. El tabaibal dulce se encuentra muy degradado debido a la alteración antrópica y tan solo está representada en buen estado en lugares relictos no edificados como es la Punta de Cagafrecho. En ella predomina la especie *Euphorbia balsamifera* (tabaiba dulce).



Fuente: Imagen de la vegetación de porte arbustivo en Puerto del Carmen. Elaboración propia



- Comunidad de *Euphorbia regis-jubae* (Tabaibal amargo).

Se considera como la vegetación secundaria en áreas degradadas, potenciales de tabaibal dulce, tales como tierras de cultivo abandonadas o pastizales, bordes de carreteras y en los bordes periurbano que limitan el ámbito de estudio favorecen el establecimiento de especies pioneras.

- Spergulario fimbriatae-Helianthemetum canariensis

Esta asociación es endémica de Lanzarote y se desarrolla en suelo erosionado y sujeto a la acción constante del viento. Esta asociación está sujeta al constante ramoneo. Se reconoce como un estado de degradación del tabaibal dulce.

### **Vegetación ruderal herbácea**

En esta clasificación se van a incluir varias asociaciones muy extendidas en el archipiélago y en particular en Lanzarote.

- *Chenopodio muralis*-*Malvetum parviflorae* (herbazal nitrófilo de cenizas y malvas).

Comunidad localizada en solares y en jardineras sin tratar y en los llanos pedregosos sin edificar, siempre en lugares altamente nitrificados. Se considera que esta asociación marca la transición a la comunidad *Mesembryanthemion crystallinum*.

- *Mesembryanthemion crystallini* (barrillar)

Asociación caracterizada por el terofito *Mesembryanthemum crystallinum*. Se localiza en suelos rocosos, removidos o alterados, generalmente con gran cantidad de sales solubles, colonizando el terreno y formando densas formaciones vegetales.

- *Ilflogo spicatae*-*Stipetum capensis* (herbazal de chirate)

Asociación nitrófila o subnitrófila, de desarrollo fugaz y estacional sobre suelos arcillosos en carreteras, terrenos removidos y cultivos abandonados y usados por el ganado. Esta asociación se encuentra dominada por el chirate (*Stipa capensis*). La formación vegetal de esta asociación genera una protección natural a la degradación del suelo y denota que se encuentra en un buen estado de conservación y poco salinizado.

- *Cenchro ciliaris*-*Launaeetum arborescentis*

Asociación endémica que se desarrolla preferentemente en suelos cubiertos con arenas orgánicas o volcánicas.

- *Chenoleoideo tomentosae*-*Salsoletum vermiculatae*





Asociación endémica sujeta a los efectos producidos desde la antropización al ramoneo de herbívoros.

- Comunidad de *Pelargonium capitatum-Launaea arborescens*

Su distribución se distribuye por las áreas menos antropizadas

- *Policarpaeo nivae-Lotetum lancerottensis*
- *Policarpo-Nicotianetum glaucae* (matorral nitrófilo de mimos)

Asociación cuya especie predominante es *Nicotiana glauca* (mimo, tabaco moro). Esta formación se localiza principalmente en áreas altamente degradadas y antropizadas como los taludes y escombreras en los márgenes de las carreteras. Suele estar acompañada por la aulaga (*Launaea arborescens*) y la rama (*Salsola vermiculata*).

### **Vegetación rupícola**

- *Umbilico horizontalis-Parietarium judaicae*

Asociación nitrófila caracterizada por la presencia de *Parietaria judaica*

- Comunidad de terofitos xerofíticos

Asociación que se localiza en los malpaíses, creciendo en cavidades y grietas en las rocas.

- *Aeonietum lancerottensis*

Asociación endémica de Lanzarote que se ubica en las lavas recientes. Se trata de una comunidad casi monoespecífica del endemismo *Aeonium lancerottense*, por su capacidad de colonizar nuevos sustratos.

- *Aichrysetum tortuosi*

Asociación endémica cespitosa que recubre los suelos, dominada por suculentas.

### **Vegetación litoral**

Esta comunidad se localiza en la banda costera. Se compone de especies que viven en zonas tanto rocosas como arenosas pero con gran influencia marina y azotadas por el viento. En general estas especies presentan adaptaciones ecofisiológicas como consecuencia de las condiciones climáticas severas a las que están expuestas, así como a la influencia marina.





La vegetación litoral del Puerto del Carmen está muy degradada, apareciendo únicamente especies endémicas de forma aislada en suelos de arena compacta de grosor variable y de forma esporádica aparece sobre roquedos de las Puntas o salientes rocosos del litoral.

Como especie más representativa se encuentra el *Traganetum moquinii*, típica comunidad psamófila de dunas, caracterizada por dicha especie.

#### 4.1.3.2 Vegetación alóctona

En las vías y espacios libres públicos del ámbito de análisis se detecta la concentración de flora alóctona, sobre todo, en los jardines de los Hoteles y de residentes y en la Avenida Marítima, donde se mezclan con la flora autóctona. La distribución de las especies alóctonas se disminuye en las calles urbanas, espacios libres. En múltiples ocasiones este tipo de vegetación ha sido introducido con fin ornamental. Gracias al mantenimiento y a los aportes hídricos, estas especies sobreviven a las condiciones ambientales existentes.

Las especies más destacables de porte arbóreo son: los Ficus, que forman bosquetes que propician la existencia de avifauna. Un ejemplo de Ficus es el Laurel de indias (*Ficus microcarpa*). También destacan el Eucalipto blanco (*Eucalyptus globulus*); la Araucaria (*Araucaria excelsa*); el Pino (*Casuarina equisetifolia*) y el Ciprés (*Cupressus lusitánica*).

Otras especies vegetales arbóreas que resaltan en la zona por su gran proliferación, y son: el Flamboyán (*Delonix regia*); el Árbol de las orquídeas (*Bauhinia variegata*) localizada en todo las grandes calles, como por ejemplo, Avenida Juan carlos I, Reina Sofía o la Avenida Las Playas; el Pino de fuego (*Grevillea robusta*); y el Limpiatubos (*Callistemon viminalis*).

Del mismo modo, hay que destacar otras especies: el Cocotero (*Cocos nucifera*); las palmeras, de las que hay varias especies, destacando la Palmera Washingtoniana (*Washingtonia robusta*), que predomina en gran parte del área de estudio; las Plataneras (*Platanus hispanica*); el Plátano del Líbano (*Platanus hybrida*) y la Palma de cera (*Ceroxylon*).

De porte subarborescente y tapizante aparecen: la Baganilla (*Bougainvillea spectabilis*) localizada esencialmente en jardines privados; la Alternantera (*Alternanthera bettzickiana*), como tapizante; la Siempre rosada (*Limonium insigne*) localizada en zonas áridas y en los acantilados costeros; el Girasol (*Helianthus annuus*); los Geranios (*Pelargonium*) éstos últimos localizados en rotondas; la Flor de piedra (*Aeonium simsii*); y la Pata Conejo (*Davallia mariesii*) que es un tipo de helecho. ). Formando parte de la proliferación como plantas invasoras se aprecia: el Rabogato (*Pennisetum setaceum*) ubicado a los bordes de las carreteras, barrancos, etc.; el Tabaco moro (*Nicotina glauca*) en áreas urbanas; el Espinillo blanco (*Acacia farnesiana*).





También se aprecian las especies cactiformes, localizadas en espacios de ajardinamientos y en las afueras de éstos: el Cactus (*Pilosocereus polygonus*), la Pita (*Agave americana*) y la Tunera común (*Opuntia máxima*).

Por último, en los solares e incluso en las arenas es posible encontrar: la Aulaga (*Launaea arborescens*) y la Camellera (*Heliotropium ramosissimum*).

#### 4.1.3.3 El peligro de la vegetación introducida:

Prácticamente el 90% de la vegetación de Puerto del Carmen son especies plantadas, y solo un 10% de esa vegetación son especies endémicas de Canarias, siendo solo un 1% especies endémicas de Lanzarote. Este fenómeno antrópico tiene graves consecuencias para la biodiversidad natural de la isla, la cual ha sido declarada reserva de la biosfera. Puesto que un 70% de las especies vegetales plantadas corresponden a especies exóticas, las cuales en ocasiones se consideran además especies invasoras, debido al alto grado de adaptación que presentan y a su gran dispersión por toda la isla, incluido el ámbito de estudio. Esta amplia distribución de la flora exótica provoca la disminución de la expansión de los vegetales endémicos, puesto que estas plantas presentan mejores condiciones en los jardines, que las especies nativas, los cuales se encuentran en un entorno más frágil y con mayor estrés hídrico, esto fenómeno disminuye las posibilidades de reproducción y expansión de dichos vegetales a razón de la flora de jardinería que usurpa los nichos vacíos de la vegetación potencial de la Costa de Puerto del Carmen.

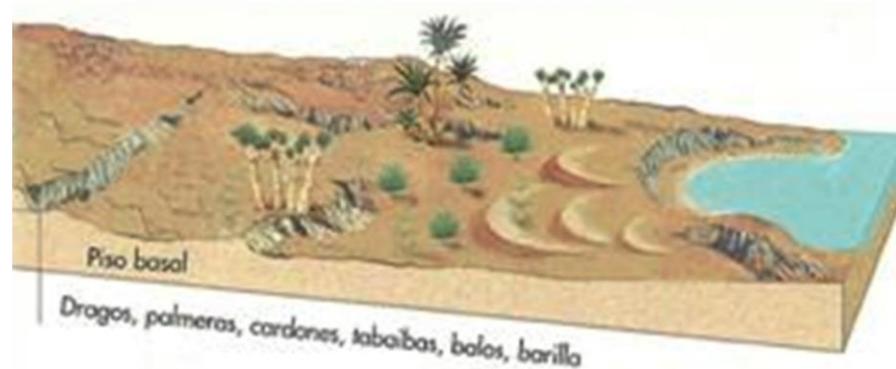
#### 4.1.3.4 La Vegetación potencial

La vegetación potencial es la vegetación que debería cubrir estas zonas de estudio, por tanto será la vegetación más adaptada a las condiciones climáticas del lugar y por ende, las que supongan un menor coste de mantenimiento, siendo estas las recomendadas por este estudio para su plantación en los espacios libres y hoteles con convenios.

La vegetación potencial de este ámbito es arbustiva xerofítica y halofíticas, corresponden a las zonas más bajas y cercanas a la costa, en estas zonas se desarrollan diferentes comunidades de plantas. Hay un predominio de plantas suculentas como especies de *Euphorbia*, *Aeonium* y otras de la familia *Compositae*.

Siguiendo los diferentes pisos de vegetación que se encuentran en el ámbito de estudio, se diferencian varias unidades biogeográficas caracterizadas fisionómicamente por la zona baja de las islas, se distinguen:





Fuente: Imagen de los pisos de vegetación Potencial en Puerto del Carmen.

-Un cinturón halófilo costero en los transeptos rocosos del litoral de Puerto del Carmen

-Vegetación halosamófila y Saladares en los ámbitos arenosos y playas



Fuente: Imagen de la vegetación potencial en la costa Puerto del Carmen. Elaboración propia

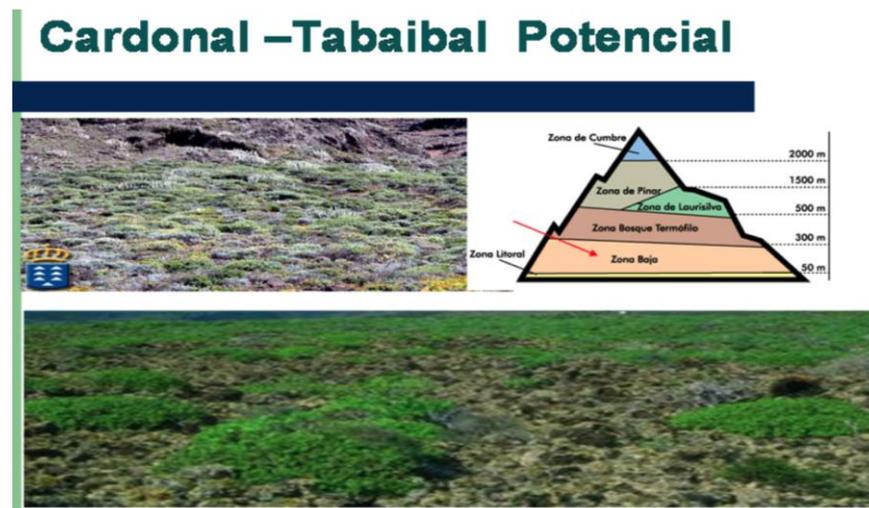
-Bosquetes de tarajales en los límites de antiguas parcelas, entre áreas de charcones y llanos del litoral que ocasionalmente se inundan por aguas del mar.





Fuente: Imagen de la vegetación potencial en la costa Puerto del Carmen. Elaboración propia

-Tabaibal y cardonal en los llanos del interior, en la imagen inferior se observa como, potencialmente, el piso basal de Puerto del Carmen, tendría que estar cubierto por una comunidad vegetal de Tabaibal – Cardonal, desde la Costa hasta los 90 metros sobre el nivel del mar, así como el paisaje al cual daría lugar.



Fuente: Imagen de la vegetación de potencial de tabaibal-cardonal en la costa Puerto del Carmen. Elaboración propia.  
Imágenes del Gobierno de Canaria.

- Y Bosques termófilos, en las barranqueras del Barranco Quíquere y dependiendo de las condiciones climáticas pueden estar en otros barrancos de Puerto del Carmen con menor orden hidrológico. En la



imagen inferior se observa como, potencialmente, el piso Termófilo de Puerto del Carmen, sería el único sustrato con porte arbóreo, tales como palmeras (*Phoenix Canariensis*) y dragos (*Dracaena draco*)...



Fuente: Fotografías de la vegetación de potencial de los barrancos cercanos a la costa Puerto del Carmen. Elaboración propia

Las cuatro primeras comunidades vegetales potenciales son consideradas edafófilas, pues están ligadas a sustratos especiales, mientras que las otras dos son climatófilas, dependientes de las condiciones climáticas del territorio.

#### 4.1.3.5 Estatus de protección

A continuación se muestra una tabla donde se recogen las especies detectadas en vías y espacios libres públicos, identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas o no y la categoría de protección, si la hubiere, según la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas; la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias; el RD 439/1990, de 30 de marzo, por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas; y el RD 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas; el Convenio de Bonn, sobre la conservación de las especies migratorias de animales silvestres (BOE n.259 de 29/10/1985); el Convenio de Berna, Relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (BOE n.235 de 1/10/1986); el Convenio de Washington CITES (Convención Internacional Del Comercio de las Especies en Peligro), Tomo I,II,III (27/04/2011).

Además de esta protección, se destaca que el actual Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, protege todas las especies arboladas debido a la escasez de masa arbórea de la superficie insular, incluidas las Palmera Canaria, (*Phoenix canariensis*).



Listado y régimen de protección de la Flora:			
Especies	Subespecies	Nombre común	Protección
Flora terrestre Autóctonas en Puntas, Vertientes y jardines			
<i>Aeonium lancerottense</i>		Verol rosa	O.20/02/1991: A.II
<i>Andryala pinnatifida</i>	Subespecie buchiana	Estomudera	O.20/02/1991: A.II
<i>Chenoleoides tomentosa</i>		Algoera	-
<i>Euphorbia balsamífera</i>		Tabaiba dulce	-
<i>Euphorbia canariensis</i>		Cardón	O.20/02/1991: A.II
<i>Dracaena draco</i>		Drago	L.4/2010: A.III Especies de "Interés para los Ecosistemas Canarios". O.20/02/1991: A.II RD 139/2011: Anexo
<i>Euphorbia regis jubae</i>		Tabaiba Amarga	O.20/02/1991: A.II
<i>Helianthemum canariensis</i>			O.20/02/1991: A.II
<i>Launaea arborences</i>		Aulaga	-
<i>Mesembryanthemum crystallinum</i>		Barrilla	-
<i>Micromeria</i>		Tomillo Marino	O.20/02/1991: A.II
<i>Olea cerasiformis</i>		Acebuche	O.20/02/1991: A.II
<i>Parietaria judaica</i>			
<i>Phoenix canariensis</i>		Palmera Canaria	O.20/02/1991: A.II
<i>Periploca laevigata</i>		Cornical	O.20/02/1991: A.II
<i>Plocama pendula</i>		Balo	-
<i>Salsola vermiculata</i>		Cosco	-
<i>Schizogyne glaberrima</i>		Salado verde	-
<i>Schizogyne serícea</i>		Salado blanco	-
<i>Spergulario fimbriatae</i>			-
<i>Syderitis dasygnaphala</i>		Salvia blanca	L.4/2010: A.III Especies de "Interés para los Ecosistemas Canarios". O.20/02/1991: A.II RD 139/2011: Anexo
<i>Stipa capensis</i>		Chirate	-





- **Áreas de interés florístico**

### **Áreas de interés florístico. Terrestre y marino**

Las localidades de importancia florística identificadas se corresponden con los ámbitos en donde se ha constatado la presencia de especies significativas, tanto por ser endémicas como por poseer algún tipo de protección. La información para designar las áreas de interés florístico en Puerto del Carmen se han extraído de las siguientes fuentes: el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, los informes técnicos de Seguimiento de Especies Amenazadas, los Hábitats de Interés Comunitario y los Espacios Naturales Protegidos del municipio.

Considerando la totalidad del ámbito de referencia tomado para el análisis ambiental se detectan cuatro series de áreas de interés florístico por vegetación terrestre:

#### **Terrestres:**

ARI 1: Vegetación del cinturón halófilo costero

La primera área de interés florístico corresponde a la vegetación halófila costera, especialmente localizadas en el litoral, donde destacan las especies endémicas y mimadas por diferentes grados de protección, como el Balancón (*Traganum moquinii*), algoera (*salsola vermiculata*), parcialmente por ámbito de ordenación, se encuentra de forma aislada en las arenas y roquedos conformada principalmente por especies halófilas como la brusquilla (*Suaeda vermiculata*), la uvilla de mar (*Zygophyllum fontanesii*). Del mismo modo, es preciso resaltar la presencia de la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), pero en la que también se detectan, entre otras, individuos de tarajal (*Tamarix canariensis*). Además, la vegetación coincide con un hábitat denominado 125012, en Piedras de Cimas.

ARI 2: Punta de Cagafrecho

Por último, la tercera área de interés florístico, corresponde a los acantilados y vertientes de Cagafrecho, por ser una zona muy representativa de los hábitats de vegetación xérica, entre los cuales destacan los ejemplares de *Volutaria Bollei* (Cardo Blanco) y además corresponde a un Hábitat de Interés Comunitario 125012 que se corresponde con vegetación de los acantilados del litoral macaronésico (Islas Canarias).

#### **Marinos:**

ARI 3: Zona de Especial Conservación de Cagafrecho

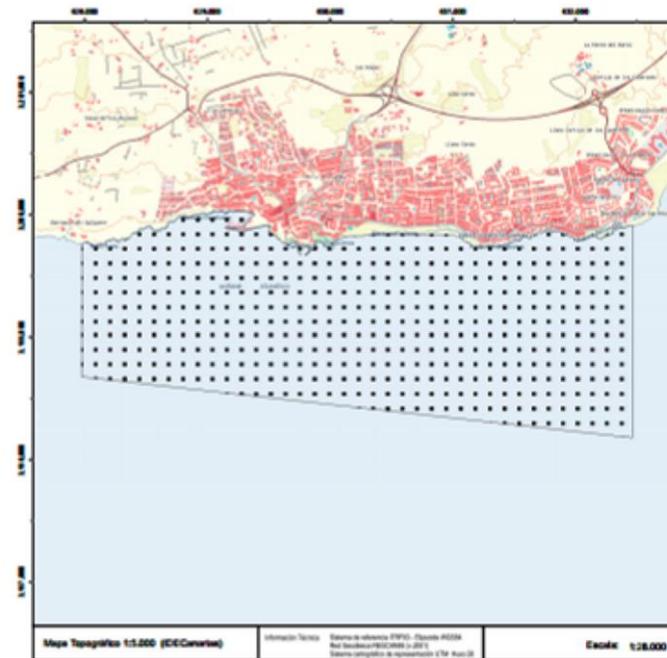
La tercera área de interés se encuentra limítrofe al litoral de Puerto del Carmen y se corresponde con la Zona de Especial Conservación Cagafrecho. Esta zona, aunque queda fuera del ámbito de territorial





de análisis puesto que se encuentra en el mar, se ha incorporado al presente Plan porque limita con la costa en la cual se va a proceder a realizar actuaciones de mejora.

En esta área de interés destaca la vegetación marina, denominada “El Sebadal”, que se sitúa a lo largo de la franja costera del ámbito de estudio, concretamente entre el final de la Playa de El Caletón de En medio y Pocillos. Cubre una superficie de 633,17 hectáreas y baña la costa de Puerto del Carmen, este espacio se encuentra declarado desde septiembre de 2011 como Zona Especial de Conservación (ZEC).



#### ARI 4: Punta de Lima (Praderas de *Cymodocea nodosa*)

La cuarta área de interés florística, también coincide con una Zona de especial conservación (ZEC), ES7010021 Sebadales de Guasimeta, destaca por la presencia del hábitat 1110 fondos marinos arenosos cubiertos permanentemente por aguas más o menos profundas. Además de estar considerado como una de las praderas de fanerógamas más extensas de Lanzarote y un área de reproducción y cría de especies de interés pesquero y/o ecológico.





Fuente: Fotografías de la vegetación de Cymodocea nodosa.

#### 4.1.4 Fauna

La fauna presente en Puerto del Carmen es muy reducida, destacando sobretodo las especies avícolas.

La presencia de fauna en las áreas urbanas se ve limitada por la antropización existente. Las áreas donde se encuentran las mayores especies faunística son en los espacios libres, en roquedos y en el litoral.

##### 4.1.4.1 Vertebrados

La fauna vertebrada terrestre nativa que se reproduce en Lanzarote está representada por un total de 3 especies de reptiles, 1 anfibio, 2 mamíferos y 39 especies de aves, corroborando esta última cifra que en los ambientes insulares dominan las aves en los vertebrados. No por ello, los escasos representantes no aviarios dejan de tener valor, mientras que a las aves nidificantes hay que sumarle más de 100 especies migratorias que de forma regular, ocasional u accidental recalcan en las costas del ámbito de Estudio.

De las más de 9.000 especies de aves reconocidas hoy en día, la fracción existente en las islas es bastante baja por su aislamiento de las fuentes colonizadoras. A cambio, este propio aislamiento genera una alta tasa de endemidad que en el caso de Lanzarote llega hasta el 40 %, mientras que para Puerto del Carmen se estima un 10% de endemidad de aves registradas para sus costas. Esta endemidad, también supone una alta fragilidad derivada de lo limitado de sus poblaciones y su desarrollo como especies sin presencia o escasez de depredadores.



## Aves

Las aves son las especies dominantes del área de estudio. Entre las más representativas destacan las aves asociadas a bajíos costeros, playas y saldares, son lugares sometidos al efecto de la marea que constituyen un lugar de descanso y alimentación de numerosas aves, sobretodo migratorias exceptuando el Chorlitejo (*Charadrius Aleandrinusi*); destacan diferentes especies de vencejos y cucurruacas.

En segundo lugar se destaca las aves que se localiza en los jardines, donde anidan, en zonas de arbustos y parques: como el Mirlo Común (*Turdus merula*); la Paloma Bravía (*Columba livia*), que se parece mucho a la paloma doméstica. Se localizan en los barrancos y acantilados del entorno; la Paloma Bravía, que se suele confundir con la Tórtola turca (*Streptopelia decaocto*), que se diferencia por el color, tamaño y por el collar negro ribeteado de blanco en el cuello; la Abubilla (*Upupa epops*), que se observa en las zonas verdes, tanto públicas como privadas.

También, son frecuentes el Mirlo Metálico Esmeralda (*Lamprotornis iris*) y el Pico de Coral Común (*Estrilda astrild*), que son aves africanas introducidas, observables en los espacios ajardinados, parques y terrenos baldíos cerca de los espacios urbanizados; y el Gavilán Común (*Accipiter nisus*), que se puede detectar principalmente en zonas arboladas. Igualmente en estas zonas se observa el Herrerillo Poop Común (*Parus caeruleus*), y palmeros que está presente en los espacios arbolados y palmerales.

En tercer lugar destacan los cantiles y charcones que se forman en las puntas de la costa de Puerto del Carmen, los cuales constituyen un refugio seguro para la nidificación y el descanso de varias especies de aves marinas, en ocasiones amenazadas o de especial protección como puede ser los vencejos (*Apus apus* y *Apus pallidus*). De hecho, destacan los pequeños acantilados marinos cercanos al ámbito de estudio, por la Punta Tiñosa en los cuales se concentran las colonias de Pardela Cenicienta (*Calonectris diomedea ssp. diorealis*).

Como ave costera destaca por su vistosidad la Gaviota (*Laridae*); detectándose también los Patos en algunos de los Espacios Libres.

En cuarto lugar, se encuentran los hábitat asociados a los llanos terroso-pedregosos que limitan al sur del espacio constituyen un área de importancia para especies típicamente estepáricas de zonas áridas, tales como Corredor (*Cursorius cursor*), alcaraván (*Burhinus oedicnemus ssp. Insularum*) y la terrena marismeña (*Calandrella rufescens ssp. rufescens*).

En quinto lugar, destacan los hábitat avifaunísticos asociados a matorrales de tabaibales y cardonales, constituyen la imagen más típica de este piso basal, son los lugares con una mayor riqueza avifaunística y los menos antropizados, destacan la bisbita caminero (*Anthus berthelotii ssp. berthelotii*), camachuelo trompetero (*Bucanetes githagineus ssp. amantum*), etc, estos se encuentran en las vertientes y llanos de la Punta de la Tiñosa.



Por último lugar se identifican los hábitat relacionados a espacios arenosos con matorrales que cobijan especies de elevado interés como son es el corredor (*Cursorius cursor*) y la hubara canaria, (*Chlamydotis undulata* ssp. *fuertaventurae*) en los llanos de la Punta de Lima y en los llanos de Cagafrecho que se encuentran limítrofes al área de estudio.

### **Mamíferos**

Las especies de mamíferos que proliferan en el ámbito son introducidas. Entre ellos destaca la presencia de los gatos (*Felis silvestres catus*) asilvestrados, comunes en algunos sectores urbanos.

El conejo común (*Oryctolagus cuniculus*) ha sido introducido en muchos países y se encuentra incluido, al igual que los gatos y el ratón común (*Mus musculus*), en la lista 100 de las especies exóticas invasoras más dañinas del mundo.

El erizo moruno (*Atelerix algirus*) habita en zonas áridas y consume grandes cantidades de insectos, gusanos y caracoles. Destacando entre los mamíferos la Musaraña Canaria (*Crocivura canariensis*), como especie autóctona, para los llanos rústicos que bordean el perímetro de Puerto del Carmen

### **Reptiles**

En gran parte de la franja costera del ámbito se encuentra un grupo de reptiles característico y endémico de Lanzarote y Fuerteventura, perteneciente a la familia de los lacértidos. Se localizan en Puerto del Carmen lejos de la playa, en los terrenos periurbanos y también en algunos espacios libres, endémicas de las Islas Canarias.

Aunque dominen las aves en la fauna vertebrada y se pueda considerar que utilizándolas como indicador ecológico es suficiente para valorar este medio, lo cierto es que las cuatro especies no aves merecen se destacadas por su importancia 3 reptiles: *Tarentola angustimentalis* (perenquén), *Gallotia atlántica* (Lagarto del Malpaís de la Corona) y *Chalcides simonyi* (Lisa o Lisneja).

#### **4.1.4.2 Invertebrados**

En el grupo de los invertebrados, por abundancia destacan los artrópodos. Entre las especies detectadas en el área de estudio aparecen, en mayor medida, los coleópteros, seguidos de las moscas (*Thereva grancanariensis* y *Sapromyza infumata*), abejas, arañas, avispas y cucarachas.

Otras especies existentes son el Caracol (*Napaeus*), la Mariquita (*Coccinella algerica*), el Saltamontes (*Arminda Canariensis*), los Milpiés (*Spirobolus marginatus*), los Ciempiés (*Chilpoda*), las Libélulas (*Trithemis arteriosa*), las Hormigas (*Formicidae*), y las mariposas como la Monarca (*Danaus plexippus*), conocida esencialmente por su larga migración anual.

#### **4.1.4.3 Flora y Fauna marina**





La flora marina de la Islas Canarias está constituida por 1149 especies de microalgas y microalgas, 63 especies de algas verde-azules, 20 bacterias, 22 hongos y 3 fanerógamas marinas (Lista de especies marinas de Canarias. Algas, hongos, plantas y animales. 2013. Banco de Datos de Biodiversidad Marina).



Fuente: Guía de inmersiones de Lanzarote. Fondos marinos de Puerto del Carmen con detalle de una Gorgonia amarilla (*Leptogorgia viminalis*).

Las algas (Reino Protocista) se organizan en las siguientes divisiones:

- Rhodophyta (algas rojas)
- Chromophyta o Phaeophyta (algas pardas)
- Chlorophyta (algas verdes)
- Dinoflagellata.

Las fanerógamas marinas (Reino Plantae) no se incluyen dentro de las algas puesto que se trata de plantas con flores y fruto, y las cyanofitas (algas verde-azules) por la dificultad de definir su posición taxonómica se han incluido en el Reino Monera.

El catálogo florístico de la franja de Puerto del Carmen, entre 0 y 50 metros de profundidad, está compuesto por 115 protocistas entre micrófitos y macrófitos, 7 cyanofitas y 1 fanerógama.

En Puerto del Carmen, la división Chlorophyta (algas verdes) está representada por 29 especies, la división Chromophyta (algas pardas) está constituida por 32 taxones, la división Rhodophyta (algas



rojas) tiene citados 52 taxones y la división Cyanophycota (algas verde-azules) está representada por 7 especies.

#### 4.1.4.3.1 **Formaciones dominantes y estado de conservación**

A nivel biológico, la franja costera se caracteriza por una serie de comunidades distribuidas formando bandas muy bien delimitadas. Estas bandas se definen por la presencia de especies muy características de la zona. Gracias a estas comunidades podemos estudiar la zona costera diferenciando tres pisos:

- Piso supralitoral.

Este piso marca el límite de la pleamar. Generalmente sólo es salpicada por las olas, aunque ocasionalmente sea barrida por temporales y por los grandes oleajes que coinciden con las mareas vivas. Se da, por consiguiente, una gran concentración salina y mucha diferencia térmica, y es quizás la más pobre desde un punto de vista biológico. En cuanto a la flora en este lugar prosperan algunos líquenes y algas cianofitas del género *Calothrix*. Con respecto a la fauna, en este piso es común observar ejemplares de gasterópodos del género *Littorina* y *Osilinus* (burgaos) y algún crustáceo, como el cangrejo corredor (*Pachyprusus marmoratus*).

- Piso mesolitoral o intermareal.

Comprende el área de acción de las mareas. Es la zona que queda sumergida o en seco dependiendo del flujo de la marea, donde en la costa rocosa se forman los charcos intermareales, lugares de gran importancia ecológica.

En este piso podemos encontrar muchas especies de crustáceos, así como múltiples moluscos y otros invertebrados como las anémonas, los anélidos o los equinodermos.

En el mesolitoral se distinguen tres bandas muy bien diferenciadas:

1. Intermareal superior. Definido por la presencia del cirrípedo *Chthamalus stellatus* (sacabocao), muy característico por formar bandas muy bien delimitadas de color beige claro. Asimismo podemos encontrar ejemplares de *Stramonita haemastoma* (púrpura), *Patella piperata* (lapa de sol, de secano o lapa burro) y *Littorina* spp. Debido a las condiciones duras a la que está expuesta esta banda la flora presente es muy pobre, siendo la cianofita *Calothrix crustacea* casi exclusivamente la única representante, a excepción de *Gelidium pusillum*, (alga roja), que se ubica en grietas protegida de la insolación y desecación en los periodos de emersión.





Fuente: imagen de una Calothrix crustacea sobre Chthamalus stellatus

2. Intermareal medio. En esta banda se intercalan rasas cubiertas de algas rojas calcáreas y charcos intermareales. En los charcos de mayor tamaño se desarrollan ecosistemas de gran riqueza biológica. En ellos dominan las algas pardas de los géneros Cystoseira, Padina y Dyctiota, creando las condiciones idóneas para ser refugio de alevines y juveniles de lábridos como el pejeverde (*Thalassoma pavo*), espáridos como los sargos (*Diplodus* spp.) y mugílidos como los lebranchos (*Liza aurata*). Del mismo modo los charcos de mayores dimensiones crean las condiciones idóneas para ser hábitat de blénidos y góbidos. A su vez, se encuentran gran cantidad de invertebrados desde la quisquilla de charco (*Palaemon elegans*), la lapa negra (*Patella tenuis*) hasta anémonas como la *Anemonia sulcata*.



Fuente: imagen de una Anemonia sulcata.



3. Intermareal inferior. Esta banda se encuentra en su mayor parte del tiempo en continua emersión, siendo la zona de transición entre la zona sumergida y la zona emergida. La cobertura algal se hace más densa, con lo que se propicia una mayor diversidad de especies, siendo el límite superior de comunidades y praderas algales de alto valor biológico. Es frecuente observar ejemplares de lapas negra y blanca (*Patella tenuis* y *Patella ulyssiponensis*, respectivamente), clacas (*Megabalanus tintinabulum*), así como gran número de alevines y juveniles de peces que se acercan en busca de un lugar de refugio y alimentación.

- Piso infralitoral.

Es la zona de inmersión permanente y que se extiende hasta los 50 m. de profundidad aproximadamente o hasta la profundidad límite compatible con la vida fotófila. En los primeros 50 metros de profundidad se concentra casi el 50% de los organismos marinos, repartidos entre la columna de agua y el sustrato. Las especies que viven en la columna de agua son denominados pelágicos y las que viven dependiendo del sustrato se denominan bentónicos.

La diversidad de ambientes en el sustrato de la zona infralitoral da lugar al asentamiento de diferentes comunidades, según las condiciones del medio.

En las zonas sedimentarias, en donde el sustrato no es fijo, solo es posible el asentamiento de comunidades de fanerógamas y caulerpales, generando hábitats de gran interés como son los sebaales.



Fuente: imagen de una Caulerpal (Caulerpa prolifera)

En las zonas de sustrato duro se dan lugar ambientes muy heterogéneos, desde cuevas a veriles, en donde las condiciones de luz, nutrientes y dinámica marina son muy diferentes.



En cuevas y grietas se asientan comunidades de preferencias esciáfilas, donde esponjas y ascidias tapizan las paredes de las mismas. En ellas es fácil observar la anémona *Telmatactis* sp., la lady escarlata (*Lysmata* sp.) o la morena (*Muraena* sp.). En cuanto a la cobertura vegetal es casi nula.

El resto de los ambientes son fotófilos con el consiguiente desarrollo de las algas y las diversas formas de vida asociadas.

En el infralitoral superior rocoso se ubican las grandes praderas de algas pardas, generalmente del género *Cystoseira*, que se extienden desde el límite con el intermareal hasta 20-30 m de profundidad.



**Fuente:** imagen de una Pradera de algas pardas del género *Cystoseira* (*Cystoseira abies-marina*)

Son consideradas lugares de alto valor puesto que son refugio y lugar de cría de especies de valor pesquero (vertebrados e invertebrados). Es en este tramo del submareal en donde aparecen los blanquizales. Los erizos de lima o de púas largas (*Diadema antillarum*) ramonean sobre el sustrato siendo capaces de dejar grandes zonas desprovistas de vegetación, y por consiguiente de la fauna asociada. Estas zonas, que se corresponden con lugares de poca dinámica, se conocen por el nombre de blanquizales, puesto que las rocas toman este color una vez que el erizo se instala en ellas.

Según aumentamos la profundidad, se produce la transición de algas pardas a algas rojas, así como la fauna que acompaña a las mismas.

#### 4.1.4.4 Estatus de protección

En la siguiente tabla se recogen las especies detectadas e identificadas con su denominación común y científica, si son autóctonas y la categoría de protección, si la hubiere, según la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas; el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el cual se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas; el Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del



Catálogo Español de Especies Amenazadas; y la Directiva 2009/147/CE, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres. El Convenio de Bonn, sobre la conservación de las especies migratorias de animales silvestres (BOE n.259 de 29/10/1985); el Convenio de Berna, Relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural en Europa (BOE n.235 de 1/10/1986); el Convenio de Washington CITES (Convención Internacional Del Comercio de las Especies en Peligro), Tomo I, II, III (27/04/2011).

Fauna autóctona:						
Especies	Subespecies	Nombre común	CEEA	D92/43/CEE HÁBITATS	D2009/147 /CE AVES	CCEP
<i>Gallotia atlántica</i>	Ssp. atlantica	Lagarto de Haría	RPE	AIV		
<i>Tarentola angustimentalis</i>	Ssp. steindachner	Perenquen	RPE	AIV		
<i>Calonectris diomedea</i>	Ssp. borealis	Pardela Cenicienta	RPE		AI	
<i>Puffinus assimilis</i>	Ssp. baroli	Pardela Chica	VU		AI	V
<i>Egretta garzetta</i>		Garceta	RPE		AI	
<i>Falco tinnunculus</i>	Ssp. dacotiae	Cernícalo	RPE			
<i>Chlamydotis undulata</i>	Ssp. fuertaventurae	Avutarda Hubara	EX		AI	E
<i>Burhinus oedicephalus</i>	Ssp. insularum	Alcaraván	RPE		AI	
<i>Cursorius cursor</i>		Corredor	VU		AI	V
<i>Charadrius alexandrinus</i>		Chorlitejo Patinegro	VU		AI	V
<i>Tyto alba</i>	Ssp. gracilirostris	Lechuza	VU			V
<i>Apus apus</i>		Vencejo	RPÈ			
<i>Apus pallidus</i>		Vencejo Pálido	RPÈ			
<i>Apus unicolor</i>		Vencejo unicolor	RPÈ			
<i>Upupa epops</i>		Abubilla	RPÈ			
<i>Calandrella rufescens</i>	Ssp. rufescens	Terrera Marismeña	RPÈ			
<i>Anthus berthelotii</i>	Ssp. berthelotii	Bisbita Caminero	RPÈ			
<i>Sylvia conspicillata</i>	Ssp. orbitalis	Curruca Tomillera	RPE			
<i>Sylvia melanocephala</i>	Ssp. leucograstra	Curruca Cabecinegra	RPE			
<i>Parus caeruleus</i>		Herrerillo Poop Común				V





Fauna autóctona:						
Especies	Subespecies	Nombre común	CEEA	D92/43/CEE HÁBITATS	D2009/147 /CE AVES	CCEP
<i>Parus teneriffae</i>	Ssp. Degener	Herrerillo				V
<i>Lanius meridionalis</i>	Ssp. Koenigi	Corremolinos	RPE			
<i>Bucanetes githagineus</i>	Ssp. Amantum	Camachuelo Trompetero	RPE		AI	
<i>Felis silvestres catus</i>		Gato				
<i>Mus musculus</i>		Ratón Común				
<i>Atelerix algirus</i>		Erizo Moruno				
<i>Crocidura canariensis</i>		Musaraña	VU	AIV		V
<i>Turdus merula</i>		Mirlo Común				
<i>Lamprotomis iris</i>		Mirlo Metálico Esmeralda				
<i>Columba livia</i>		Paloma Bravía				
<i>Streptopelia decaocto</i>		Tórtola Turca				
<i>Estrilda astrild</i>		Pico de Coral Común				
<i>Corremolinos Calidris</i>		Corremolinos	RPE			

- **Áreas de interés faunístico**

Las localidades de importancia faunística identificadas se corresponden con los ámbitos en donde se ha constatado la presencia de especies significativas, tanto por ser endémicas como por poseer algún tipo de protección. La información para designar las áreas de interés florístico en Puerto del Carmen se han extraído de las siguientes fuentes: el Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, los informes técnicos de Seguimiento de Especies Amenazadas, los Hábitats de Interés Comunitario y los Espacios Naturales Protegidos del municipio.

En el ámbito de análisis se aprecian cuatro áreas de interés faunístico

**Marítimas:**

ÁRI 1: ZEC 7011002 Cagafrecho





Otra área de interés faunístico, la cual se encuentra fuera del ámbito de estudio, pero muy cerca de es el “Sebadal” que se encuentra en el litoral de Puerto del Carmen.

Es un área caracterizada por la presencia de un arrecife volcánico en forma de veril (cantil submarino) que corre paralelo a la costa a lo largo de buena parte de su extensión, a veces de forma discontinua, lo que permite la aparición de barras y fondos arenosos que en su parte somera pueden contar con praderas de fanerógamas marinas, comúnmente conocidas como “sebadales”. Este veril presenta diversos extraplomos, cuevas y otras formaciones rocosas que propician una elevada abundancia de animales sésiles, destacando la presencia de una gran variedad de esponjas (*Hippospongia communis*, *Spongia officinalis*), corales (*Antipathella wollastoni*, *Antipathes furcata*, *Dendrophyllia ramea*), zoántidos (*Gerardia macaronésica*) y gorgonias (*Paramuricea grayi*, *Ellisella paraplexauroides*, *Eunicella verrucosa*).

La comunidad de peces es asimismo muy abundante y variada en la zona, destacando la presencia de especies como el angelote (*Squatina squatina*), la pastinaca negra (*Taeniura grabata*), el mero (*Epinephelus marginatus*) o el abade (*Mycteroperca fusca*).

Esporádicamente se puede observar la presencia de grupos en paso de delfín mular (*Tursiops truncatus*), así como de ejemplares de tortuga boba (*Caretta caretta*), que utilizan el sebadal como zona de alimentación y descanso.

En Cagafrecho se encuentran presentes los tipos de hábitat natural de interés comunitario 1110 Bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina, poco profunda, 1170 Arrecifes y 8330 Cuevas marinas sumergidas o semisumergidas, además de las especies de interés comunitario tortuga boba (*Caretta caretta*) y delfín mular (*Tursiops truncatus*).

1110 Bancos de arena cubiertos permanentemente por agua marina, poco profunda Incluye bancos arenosos desprovistos de vegetación, o asociados a diferentes comunidades biológicas (fanerógamas marinas, comunidades de maërl, etc.), siempre sumergidos. De las especies de fanerógamas marinas, la más representativa en Canarias, por su abundancia y papel ecológico, es la *Cymodocea nodosa* o “seba” que conforma las praderas conocidas con el nombre de “sebadales” o “manchones”, de gran importancia ecológica al proporcionar áreas clave de refugio, cría y alimentación a muchos invertebrados y peces.

1170 Arrecifes los arrecifes son sustratos compactos y duros de origen biogénico o geológico que se extienden desde la línea de costa (niveles intermareales) hasta los fondos profundos (fondos batiales). Por su origen volcánico, en el archipiélago canario predominan los fondos rocosos abruptos y accidentados donde existen multitud de cañones y valles submarinos. Este tipo de hábitat puede albergar toda una zonación de comunidades bentónicas de especies de animales y algas, distribuidas en función de la batimetría, así como de otros factores abióticos. Las algas suelen dominar las áreas





bien iluminadas, siendo los géneros *Cystoseira* o *Sargassum* los más característicos de la zona macaronésica.

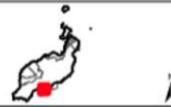
8330 Cuevas marinas sumergidas o semisumergidas Tipo de hábitat ampliamente representado en los fondos insulares canarios, predominantemente rocosos y de relieve tortuoso. La falta de luz en su interior impide el desarrollo de organismos fotosintéticos, relegados a los fondos marinos adyacentes, salvo algunas especies de algas rojas calcáreas cerca de la entrada. Por el contrario, constituyen el hábitat idóneo para multitud de invertebrados sésiles esciáfilos (esponjas, corales, ascidias, briozoos, etc.), representativos en parte de ecosistemas más profundos, y también de fauna vágil –que se desplaza libremente– de hábitos nocturnos (crustáceos, peces, etc.), que utiliza estos enclaves como refugio durante el día.

Tortuga boba (*Caretta caretta*\*) Especie prioritaria (en peligro de desaparición en Europa) Reptil marino de tamaño medio, con caparazón ligeramente ovalado y con los bordes más o menos aserrados, de coloración pardo-rojiza por el espaldar y más clara por la zona ventral, virando hacia amarillo o crema. Especie cosmopolita de aguas tropicales y subtropicales. Se caracteriza por sus costumbres solitarias y su alimentación omnívora, incluyendo en su dieta crustáceos, peces, moluscos, fanerógamas marinas y medusas. El archipiélago canario constituye un área de alimentación y desarrollo importante para los ejemplares juveniles de esta especie, procedentes de diferentes poblaciones americanas y caboverdianas.

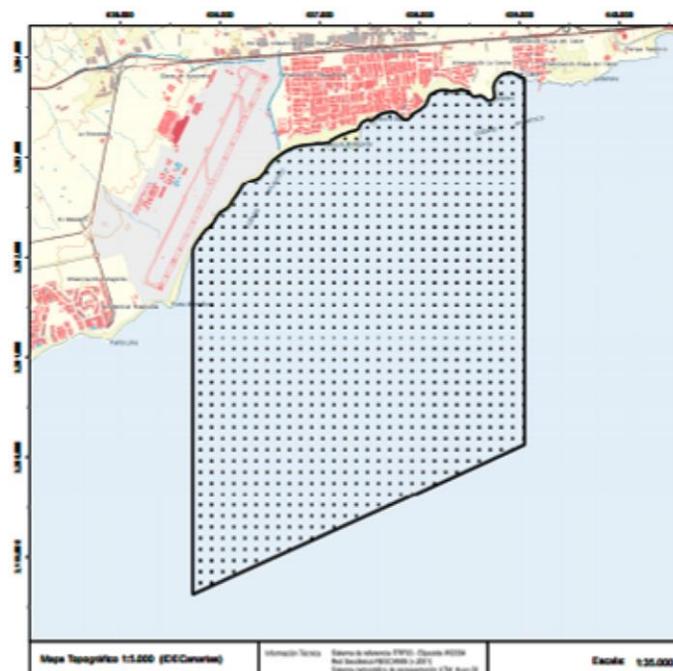
Delfín mular (*Tursiops truncatus*) Mamífero marino de coloración gris oscura en el dorso que se va degradando hacia las zonas inferiores, siendo la región ventral blanquecina o rosada. Pueden aparecer pequeñas manchas oscuras salpicadas por el cuerpo. Cuenta con una aleta dorsal curvada, en el centro de la espalda, y con aletas pectorales proporcionadas. Especie cosmopolita típica de regiones tropicales y templadas, aunque puede vivir también en aguas relativamente frías. Se caracteriza por tener un comportamiento muy gregario. Posee una dieta muy variada: merluzas, besugos, caballas, pulpos, calamares y gambas, entre otros animales marinos. Reside en las aguas del archipiélago canario durante todo el año, formando grupos reducidos.





Gobierno de Canarias Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial			Zona Especial de Conservación ZEC	ANEXO I
Nº ZEC	Denominación			
1_LZ	Cagafrecho			
Ref. actual LIC	Ámbito	Isla		
ES7011002	Marítimo	Lanzarote		
Hábitats o especies que motivan la declaración			Normas de Protección	
- Hábitats naturales: 6330 Cuevas marinas sumergidas o semisumergidas			Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias. BOC 097 miércoles 1 de agosto de 2001. Orden de 13 de julio de 2005, por la que se determinan los criterios que han de regir la evaluación de las especies de la flora y fauna silvestres amenazadas. BOC 143, de 22/07/2005.	

ÁRI 2: ZEC ES70110021 Sebadales de Guasimeta, por la presencia del hábitat 1110 fondos marinos arenosos cubiertos permanentemente por aguas más o menos profundas y la presencia de las especies *Hippocampus ramulosus* y *Syngnathus acus*. Además de estar considerado como una de las praderas de fanerógamas más extensas de Lanzarote y un área de reproducción y cría de especies de interés pesquero y/o ecológico.



Fuente: ZEC. Sebadales de Guasimeta, entre Puerto del Carmen, Tías y Playa de Guacimeta, en San Bartolomé de Lanzarote. Gobierno de Canarias.



### Terrestres:

#### -ÁRI 3 Costa Arenosas:

Estas áreas de interés se identifican con la presencia de aves endémica relevantes que nidifican son: el Chorlitejo patinegro (*Charadrius alexandrinus*), el Chorlitejo chico (*Charadrius dubius*), Garceta, Archibebes y Corremolinos (*Calidris alpina*), que se suelen encontrar en las playas de arenas del ámbito de estudio

También se detecta un área de interés faunístico en La Punta de Cagafrecho y en La Punta de Lima por la presencia de Pardelas (*Calonectris diomedea borealis*) y hubara (*Chlamydotis undulata ssp. fuertaventurae*).

#### -ÁRI 4 litoral rocoso

En Puerto del Carmen, una franja que discurre desde la Punta El Barranquillo hasta Piedras de Lima. Se trata de un área de interés por la avifauna migratoria localizada a lo largo del litoral.

### 4.1.5 Calidad visual del paisaje

La evaluación de esta variable se basa en los valores estéticos que se perciben en el paisaje del ámbito a analizar, por lo que, obviamente, la misma conlleva una alta carga de subjetividad, que se matiza mediante la utilización de procedimientos metodológicos diseñados para ello.

#### 4.1.5.1 Aspectos metodológicos

Se ha establecido, mediante la utilización de distintas tecnologías de información geográfica, una propuesta metodológica de valoración indirecta, que sea válida para la tipología del ámbito de estudio y que a su vez agilice el proceso de evaluación de la calidad visual.

En concreto, esta metodología se basa en el estudio del territorio mediante unidades de paisaje previamente establecidas, en las que se tienen en cuenta, por un lado la calidad visual del paisaje intrínseca de cada unidad, considerándose el nivel de integración de las actuaciones humanas presentes en el territorio (edificaciones, viales y espacios libres); y por otro lado la calidad visual extrínseca del paisaje de cada unidad, en donde se aprecia la variable de fondo escénico, y la imagen tradicional del poblamiento es decir, de qué manera el paisaje estudiado se ve influenciado por el paisaje circundante, positiva o negativamente.

Las distintas tipologías de unidades que se dan en el área analizada se dividen en tres grandes grupos:

- Unidades del espacio edificado: son aquellas en las que se conjugan las actividades turísticas y urbanas en general, caracterizándose por una morfología física y una funcionalidad propia.





- Unidades del soporte relacional: son unidades de carácter lineal y superficie, que están conformadas por los grandes ejes y áreas que articulan la funcionalidad del espacio urbano, canalizando los flujos principales.
- Unidades con dominio de elementos naturales: son aquellas unidades escasamente transformadas que presentan características naturales en contraposición al medio urbano construido.

Valorar la calidad visual del paisaje, es la manera en que se cuantifica la incidencia visual de los elementos territoriales, para lo cual se ha diseñado la siguiente fórmula de valoración ponderada que se ha aplicado a las distintas tipologías de unidades de paisaje:

$$CVP = \frac{(CVI * 8) + (CVE * 2)}{10}$$

Donde:

CVP = Calidad Visual del Paisaje

CVI = Calidad Visual Intrínseca

CVE = Calidad Visual Extrínseca

8 / 2 = Coeficientes de ponderación

10 = Sumatoria de los coeficientes de ponderación

Los resultados finales de la calidad visual del paisaje, obtenidos de la aplicación de dicho algoritmo, se han clasificado atendiendo a la siguiente escala de valores:

- Valores comprendidos entre 4,01 y 5: Muy Alta
- Valores comprendidos entre 3,01 y 4: Alta
- Valores comprendidos entre 2,01 y 3: Media
- Valores comprendidos entre 1,01 y 2: Baja
- Valores comprendidos entre 0 y 1: Muy Baja

En todos los casos, el valor que pueda alcanzar la **calidad visual extrínseca** en el algoritmo anterior, corresponderá a los siguientes criterios:





- Valor 1: el paisaje circundante no ejerce influencia positiva en la calidad visual de la unidad, y/o no genera contraste visual significativo con el paisaje de la misma, y/o no se visualiza el mar desde ella o se hace de forma muy limitada.
- Valor 3: el paisaje circundante incrementa moderadamente la calidad visual de la unidad, y/o genera un contraste visual moderado con el paisaje de la misma, y/o se trata de una unidad desde la que se observa el mar pero que no limita directamente con él.
- Valor 5: el paisaje circundante potencia notablemente la calidad visual de la unidad, y/o genera un gran contraste visual con el paisaje de la misma, y/o se trata de una unidad litoral que limita con el mar.

Por el contrario, la valoración de la calidad visual intrínseca estará sujeta a modificaciones conforme se trate de evaluarla en el espacio edificado, en el soporte relacional o en el espacio con dominio de elementos naturales:

#### 1.- Valoración de la **calidad visual intrínseca** del espacio edificado

Para el cálculo de la calidad visual intrínseca del espacio edificado se ha utilizado la siguiente fórmula de valoración ponderada:

$$CVI = \frac{(X VEdf * 5) + (X VV * 3) + (X VEL * 2)}{10}$$

Donde:

CVI = es la Calidad Visual Intrínseca.

XVedf = es la Valoración de las Edificaciones, obtenida mediante el promedio de: la diversidad de las tipologías edificatorias; la altura; el contraste de volúmenes; la textura de las fachadas; el contraste de los colores; y el estado de conservación.

XVv = es la Valoración de los Viales, obtenida mediante el promedio de: la tipología viaria; la funcionalidad; el arbolado y la jardinería; y la armonización visual del conjunto.

XVelp = es la Valoración de los Espacios Libres, obtenida mediante el promedio de: la tipología; el estado de conservación; el arbolado y la jardinería; y la armonización visual del conjunto.

5 / 3 / 2 = Coeficientes de ponderación

10 = Sumatoria de coeficientes de ponderación

Los criterios de valoración empleados son los siguientes:



a. Valoración de las edificaciones (Vedf)

a.1. Diversidad de tipologías edificatorias.

- Valor 1: existencia de una única tipología edificatoria tradicional o que la simula.
- Valor 3: predominio de 2 tipologías edificatorias.
- Valor 5: predominio de 3 o más tipologías edificatorias.

a.2. Altura de las edificaciones.

- Valor 1: predominio de edificaciones de más de 8 plantas.
- Valor 3: predominio de edificaciones entre 2 y 8 plantas.
- Valor 5: predominio de edificaciones de 1 planta.

a.3. Contraste de volúmenes.

- Valor 1: homogeneidad de volúmenes.
- Valor 3: variabilidad de volumétrica sin alternancia de volúmenes.
- Valor 5: variabilidad volumétrica con alternancia de volúmenes.

a.4. Textura de fachadas (materiales, balconadas, carteleras, toldos, etc.)

- Valor 1: homogeneidad en los materiales de las fachadas.
- Valor 3: escasa variabilidad en los materiales de las fachadas.
- Valor 5: variabilidad significativa en los materiales de las fachadas.

a.5. Contraste de colores de fachadas.

- Valor 1: fachadas con colores escasamente integrados.
- Valor 3: escaso contraste de colores en las fachadas o predominio de fachadas monocromas
- Valor 5: adecuados contrastes de colores en las fachadas.

a.6. Estado de conservación de las edificaciones.



- Valor 1: edificaciones bien conservadas con elementos significativamente deteriorados o predominio de edificaciones deterioradas.
  - Valor 3: edificaciones bien conservadas con elementos escasamente deteriorados.
  - Valor 5: predominio de edificaciones bien conservadas.
- b. Valoración de los viales (Vv).
- b.1. Tipología viaria.
- Valor 1: predominio de vías de escasa sección transversal.
  - Valor 3: predominio de vías de moderada sección transversal.
  - Valor 5: predominio de vías con amplia sección transversal.
- b.2. Funcionalidad viaria.
- Valor 1: inexistencia de vías peatonales o ciclo vías.
  - Valor 3: existencia de vías peatonales o ciclo vías.
  - Valor 5: existencia significativa de vías peatonales o ciclo vías.
- b.3. Arbolado y jardinería.
- Valor 1: inexistencia de ajardinamiento o proporción inadecuada de los mismos, y predominio de ajardinamientos en mal estado de conservación.
  - Valor 3: proporción adecuada del ajardinamiento con escasos contrastes entre diferentes estratos vegetales.
  - Valor 5: proporción adecuada del ajardinamiento con contrastes significativos entre diferentes estratos vegetales.
- b.4. Armonización visual del conjunto.
- Valor 1: disposición irregular o caótica de los elementos característicos (mobiliario urbano, ajardinamientos, aceras, señalética, etc.).
  - Valor 3: disposición armoniosa de los elementos característicos (mobiliario urbano, ajardinamientos, aceras, señalética, etc.) presentando un significativo deterioro.





- Valor 5: disposición armoniosa de los elementos característicos (mobiliario urbano, ajardinamientos, aceras, señalética, etc.) presentando un buen estado de conservación.

c. Valoración de los espacios libres públicos (Velp).

c.1. Tipologías existentes.

- Valor 1: presencia de espacios libres sin ningún tipo de tratamiento.
- Valor 3: presencia de espacios libres con tratamiento de ajardinamiento pero en mal estado de conservación y mantenimiento.
- Valor 5: presencia de espacios libres tratados en buen estado de conservación y mantenimiento.

c.2. Estado de conservación.

- Valor 1: presencia de espacios libres con elementos significativamente deteriorados (mobiliario, sistemas de riego, pavimentos, etc.).
- Valor 3: presencia de espacios libres con elementos moderadamente deteriorados (mobiliario, sistemas de riego, pavimentos, etc.).
- Valor 5: presencia de espacios libres con elementos en buen estado de conservación y mantenimiento (mobiliario, sistemas de riego, pavimentos, etc.).

c.3. Arbolado y jardinería.

- Valor 1: inexistencia de ajardinamiento o proporción inadecuada de los mismos, y predominio de ajardinamientos en mal estado de conservación.
- Valor 3: proporción adecuada del ajardinamiento con escasos contrastes entre diferentes estratos vegetales.
- Valor 5: proporción adecuada del ajardinamiento con contrastes significativos entre diferentes estratos vegetales.

c.4. Armonización visual del conjunto.

- Valor 1: disposición irregular o caótica de los elementos característicos (mobiliario urbano, ajardinamientos, pavimentos, señalética, etc.).
- Valor 3: disposición armoniosa de los elementos característicos (mobiliario urbano, ajardinamientos, pavimentos, señalética, etc.) presentando un significativo deterioro.





- Valor 5: disposición armoniosa de los elementos característicos (mobiliario urbano, ajardinamientos, pavimentos, señalética, etc.) presentando un buen estado de conservación.

## 2.- Valoración de la calidad visual intrínseca del soporte relacional

De forma similar a lo realizado para el espacio edificado, el cálculo de la calidad visual intrínseca del soporte relacional se ha obtenido aplicando la siguiente fórmula de valoración ponderada:

$$CVI = \frac{(XVv * 6) + (XVelp * 4)}{10}$$

Donde:

CVI = es la Calidad Visual Intrínseca.

XVv = es la Valoración de los viales, obtenida mediante el promedio de: la tipología viaria, la funcionalidad, el arbolado y la jardinería, y la armonización visual del conjunto.

XVelp = es la Valoración de los espacios libres públicos, obtenida mediante el promedio de: la tipología, el estado de conservación, el arbolado y la jardinería, y la armonización visual del conjunto.

6 / 4 = Coeficientes de ponderación

10 = Sumatoria de los coeficientes de ponderación

Los criterios de valoración de los viales (Vv) y de los espacios libres públicos (Velp) asociados a los mismos, son idénticos a los considerados para esos mismos apartados en la valoración realizada sobre los espacios edificados, habiendo sido expuestos en el punto anterior.

## 3.- Valoración de la calidad visual intrínseca del espacio con dominio de elementos naturales

Para el cálculo de la calidad visual intrínseca de las unidades con dominio de los elementos naturales se ha utilizado la media aritmética de las siguientes categorías de valoración: formas del relieve; vegetación; presencia de agua superficial; y nivel de integración paisajística de las actuaciones humanas, conforme al siguiente algoritmo:

$$CVI = \frac{(Vfr + Vveg + Vpa + Vip)}{4}$$

Donde:

CVI = es la Calidad Visual Intrínseca.





Vfr = es la valoración de las formas del relieve

Vveg = es la valoración de la vegetación en presencia

Vpa = es la valoración de la presencia de agua superficial

Vip = es la valoración de la integración paisajística de las actuaciones humanas

Los criterios que permiten la valoración de tales categorías son los siguientes:

a.1. Formas del relieve.

- Valor 1: formas del relieve con un bajo contraste visual (escasa pendiente, formas tendentes a la planitud y/o uniformidad del material), sin formas visualmente destacables a escala insular.
- Valor 3: formas del relieve que presentan un contraste visual moderado (pendientes moderadas y/o relativa alternancia de materiales y formas cóncavas y convexas) y/o formas visualmente singulares a escala insular.
- Valor 5: formas del relieve con un alto contraste visual (escasa pendiente, formas tendentes a la planitud y/o fuerte alternancia de formas cóncavas y convexas), y/o formas visualmente excepcionales a escala insular.

a.2. Vegetación.

- Valor 1: paisaje vegetal con bajo contraste visual (cubierta vegetal continua, sin variación en su distribución, o escasa cubierta vegetal).
- Valor 3: paisaje vegetal con contraste visual medio (cubierta vegetal con estratos relativamente homogéneos, con escasa variedad de distribución).
- Valor 5: paisaje vegetal con alto contraste visual (gran diversidad de especies y de estratos y/o distribución espacial muy irregular).
- Valor 0: cuando las alteraciones humanas hayan generado la total desaparición de la cobertura vegetal.

a.3. Presencia de agua superficial.

- Valor 1: presencia ocasional de aguas superficiales.
- Valor 5: presencia permanente de aguas superficiales.





- Valor 0: cuando se trate de unidades en las que, por sus características naturales o antrópicas, resulte prácticamente imposible observar la presencia de aguas superficiales.

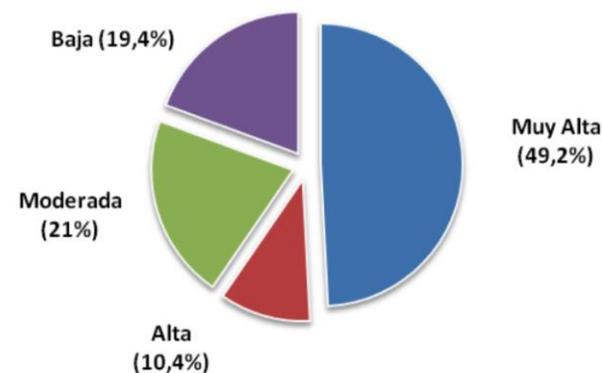
La razón para limitar a dos las categorías de este indicador estriba en la temporalidad de la variable considerada: existencia permanente u ocasional de láminas de agua superficial en las unidades de paisaje. Por lo que respecta a la incidencia del mar en la calidad visual, se ha considerado más acorde con la realidad incorporarla a la valoración del fondo escénico de la unidad.

#### a.4. Nivel de integración paisajística de las actuaciones humanas.

- Valor 1: la unidad presenta únicamente actuaciones humanas dispersas que afectan negativamente a la calidad visual de la misma.
- Valor 3: la unidad presenta actuaciones humanas dispersas parcialmente integradas, que afectan escasamente a su calidad visual y/o que no restan ni añaden calidad visual.
- Valor 5: la unidad se encuentra libre de actuaciones escasamente integradas, o presenta actuaciones humanas que inciden favorablemente en su calidad visual.
- Valor 0: cuando se registra una generalizada ausencia de integración paisajística de las actuaciones humanas y, por ello, las mismas inciden negativamente de forma significativa en la calidad visual.

#### 4.1.5.2 Exposición de resultados

Porcentajes globales de Calidad Visual



En el plano de Calidad Visual se puede observar que las unidades que destacan con una Muy alta calidad visual corresponden a las avenidas peatonalizadas, a los espacios libres tratados y a las





edificaciones con una buena conservación e integración, con la tipología tradicional urbana de Puerto del Carmen y los espacios cercanos al litoral.



Fuente: Trabajo Campo 2013, Elementos de las actividades y arquitecturas tradicionales de puerto del Carmen en el Casco residencial.

Igualmente, estos sectores de Muy Alta Calidad visual se encuentran cercanos a una unidad muy importante, como es el litoral y las playas de Puerto del Carmen, esta unidad natural de muy alta calidad visual, ayuda a conformar la calidad visual extrínseca de estas unidades, destaconando el área del Paseo Marítimo y las edificaciones anexas a esta vía.



Fuente: Trabajo Campo 2013. Diferentes tipos de costas en el ámbito de estudio.

El mismo caso ocurre con los jardines de los principales hoteles, cuya calidad visual tanto intrínseca como extrínseca ayudan a conformar un paisaje urbano de alta calidad, como es el caso del interior del área de la Cancela, playa Blanca en la cual destaca los jardines del Hotel Fariones, Pocillos y sobretudo la zona interior de Matagorda, con los jardines del Hotel Jameos.



Fuente: Trabajo Campo 2013. Diferentes tipos de jardines del ámbito, parterres, jardineras, espacios libres verdes....

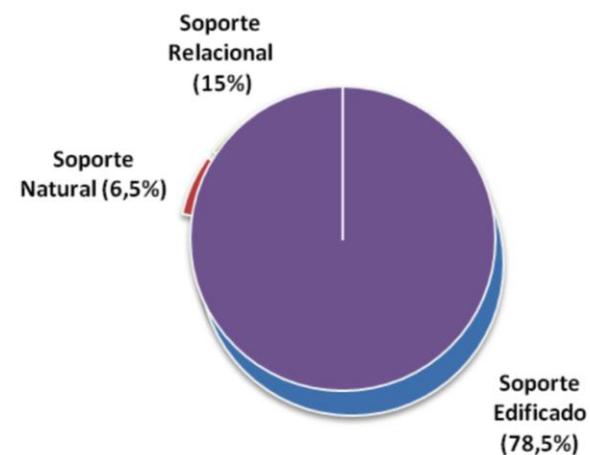


Mientras que, las unidades de baja y muy baja calidad visual del conjunto analizado, se corresponden a las unidades de los entornos periurbanos y a los vacíos residuales de la ciudad turística de Puerto del Carmen, y a las vías con usos mixtos o simplemente a edificaciones no integradas o mal conservadas. Estas unidades de baja calidad visual serán las elegidas por el presente plan, para realizar diversas intervenciones urbanísticas y ambientales que permitan mejorar el diseño urbano y aumentar las áreas verdes y espacios libres de estas unidades, así como la rehabilitación de los edificios y los entornos urbanos y paisajísticos.

De esta manera, se consigue mejorar el paisaje metropolitano de Puerto del Carmen y aumentar el valor ambiental y turístico del ámbito de estudio, aunque para dicho objetivos se ha realizado un análisis exhaustivo de los diferentes tipos de paisajes dentro del ambiente de estudio, obteniendo como resultado las siguientes unidades:

- Unidades del espacio edificado.
- Unidades del soporte relacional.
- Unidades con dominio de elementos naturales.

#### Calidad Visual de los distintos soportes



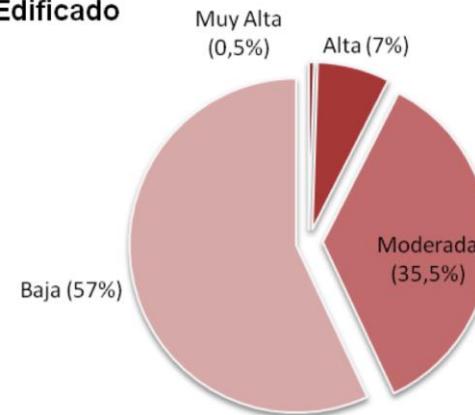
Asimismo, del análisis individualizado de las unidades según su tipología se detecta:

En las unidades del espacio edificado el 35,5% de la superficie posee un valor “medio”, con una distribución bastante amplia, sobre todo en el ámbito residencial del casco viejo y en la zona residencial de nueva creación como la Cancela, Los Frogosos y Llano Gordo. Como unidades con alto valor solo se registra el 7% “alto”, localizándose principalmente en las grandes unidades turísticas hoteleras que se integran en el ambiente del Casco Urbano mediante la imitación de la tipología tradicional domestica.





### Calidad Visual del Soporte Edificado



Fuente: Elaboración propia 2013

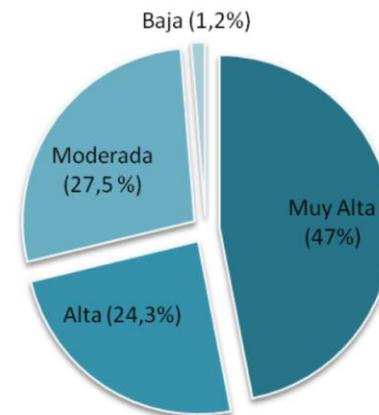
Mientras que, en el frente de playa y en las unidades residenciales próximas al límite costero; el 0,5% es de un valor “muy alto”, centrándose en exclusiva en la zona de La Tiñosa y Matagorda, especialmente en los grandes hoteles de antigua construcción y la urbanización que se encuentran en primera línea de costa. En cambio 57% de la superficie de este soporte edificado está representada por un valor “bajo”, se localiza principalmente en aquellas unidades destinadas a completar la trama urbana y en las que comparte usos mixtos pero que en la actualidad representan grandes parcelas con escaso o nulo tratamiento; y el valor “muy bajo”, que representa el 1% de la superficie, se concentra en aquellas unidades también destinadas a completar la trama urbana y en las que existen desmontes y vertidos de residuos sólidos que generan un evidente impacto visual.

Por su parte, las unidades del soporte relacional son muy pocas un 15% de la superficie analizada formada por los flujos de comunicación, transporte y conexión con los lugares públicos o recreativos. La escases de estas unidades se debe a que la mayoría de los espacios verdes son privados o se encuentran inaccesibles al público, aunque la mitad de las unidades que conforman el soporte relacional poseen un alto valor visual, detectándose en las vías peatonales y los espacios verdes de conexión, pero la mayoría las unidades del soporte relacional están vinculadas a las calles de alto tráfico rodado, por lo que tienen tendencia a poseer valores de calidad visual “medios” y “bajos”, ocupando el 27,5% y el 1,2% de su superficies respectivamente. Se localizan principalmente en los viales de tráfico rodado y en algunos espacios libres que sirvan de conectores entre distintas áreas del ámbito de ordenación, como por ejemplo, el espacio abierto del Centro Comercial Boulevard, que conecta el paseo marítimo con la parte interna del ámbito de Puerto del Carmen entre la Calle Cesar Manrique y Pedro Barba. Le siguen las unidades con valor alto, que ocupan el 24,3 % del total de superficie del ámbito de referencia, y se corresponden, en su mayoría, con las unidades pertenecientes al Paseo Marítimo y a la zona de más reciente construcción en Matagorda y Los Pocillos, en donde el



alto nivel de ajardinamientos, espacios libres y el buen estado de la avenida, el campo de golf y el buen estado que presentan sus elementos estructurantes y sobretodo los jardines públicos.

#### Calidad Visual del Soporte Relacional



Fuente: Elaboración propia 2013

Mientras que para las áreas de Muy Alta Calidad visual destaca los paseos peatonales, avenidas plazas y jardines en buen estado con una baja superficie, pero, con un gran número de hitos paisajísticos que presenta como son las diversas esculturas que se dispersan por el Paseo Marítimo, así como su conexión con lugres pintorescos, tales como el Varadero, la iglesia de Nuestra señora del Carmen, Los Jardines de Fariones, El Paseo de la Barrilla, La Plaza de las Naciones, Las Salinas..., los cuales le confieren dicho valor.





En estas unidades destacar el Parque de Las Naciones y la parte de Las Salinas de Matagorda, las cuales han sido reformadas como espacio libre, al igual que la cantidad de elementos pintorescos que se encuentran insertos en estas unidades, como los quioscos, molinas, torres defensivas o templetos.



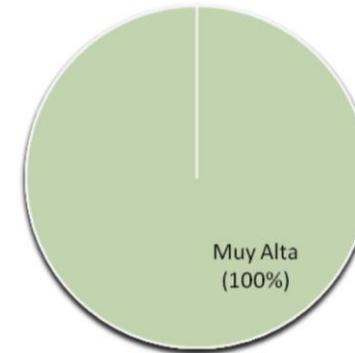
Con calidad visual “muy baja” se presenta el 18% del total de superficie de esta tipología, las cuales hacen referencia principalmente al área de conflicto causada por el crecimiento del antiguo pueblo pesquero de La Tiñosa, la zona portuaria y el crecimiento desmesurado turístico y comercial de la zona de apartamentos de Playa Blanca, la cual presenta un estado lamentable de la Avenida, por la excesiva ocupación de usos diversos y carteleras, pérgolas, y fachadas nada alineadas con respecto a la edificación y el mal acceso rodado que presentan. Además presenta algunos espacios libres poco integrados con la Avenida y de escasa visibilidad peatonal excesivamente degradados como ocurre en la zona del litoral de La Playa de El Caletón de En medio, lo mismo ocurre en la zona de Matagorda, con algunas salinas abandonadas y en La Punta de Lima, en la cual se encuentran varios espacios libres sin un tratamiento estético, funcionando más semejantes a vacíos urbanos.



En cuanto a las unidades con dominio de elementos naturales, el reparto de valores visuales es bastante igualitario. El valor predominante es el “Muy alto”, aunque representando sólo el 6,5% de la superficies de puerto del Carmen, el 100% de estas superficies se encuentran con una muy alta calidad visual, lo cual supone un bioindicador del buen estado que presenta el litoral de Puerto del Carmen... Finalmente, merecen especial mención las unidades con calidad visual “Muy alta”, las cuales corresponden en esta tipología, a la línea de playa que va desde Playa Blanca, Las Naciones, Playa Pocillos y Matagorda. Estos valores se justifican principalmente por la singularidad de este paisaje, con la arena como elemento dominante, su relación directa con el mar y por la presencia de una cobertura vegetal adaptada a este sustrato.



### Calidad Visual del Soporte Natural



Fuente: Elaboración propia 2013

En conclusión, se puede afirmar que la calidad visual del espacio turístico de Puerto del Carmen se encuentra marcada, por un lado, por la morfología del territorio, generalmente con carácter litoral, de topografía fundamentalmente plana y organizada a través de distintas calas y roquedos de arrecifes volcánicos, que inciden directa y de forma determinante sobre la valoración intrínseca y extrínseca de las distintas unidades; y por otro, por el carácter predominantemente urbano del área, con las distintas tipologías edificatorias que se dan, los espacios libres existentes y la funcionalidad de los viales, que de manera predominante, no influyen negativamente sobre el territorio de ordenación, excepto en aquellos casos en que presentan un deterioro notable de las construcciones, un tratamiento de fachadas inadecuado o una falta de mantenimiento de zonas ajardinadas. El aporte principal de afecciones negativas en cuanto a la calidad visual del paisaje, se da en aquellas parcelas tendentes a completar la trama urbana que poseen una escasa integración paisajística, ya que presentan una disposición caótica de sus elementos.

#### 4.1.6 Patrimonio cultural

El ámbito de Puerto del Carmen posee una gran riqueza patrimonial a lo largo de todo su territorio, encontrándose diversas tipologías de bienes entre las que destacan los yacimientos arqueológicos paleontológico y los elementos etnográficos, siendo utilizados muchos de ellos como recurso turístico desde hace algunos años, ya que además de ser el reflejo de la historia de un pueblo, resultan ser en algunos casos elementos muy singulares dentro de la arqueología canaria.

Para el análisis de esta variable en el ámbito de referencia territorial del Plan se han consultado una gran variedad de fuentes existentes, tales como el visor MAPA del Gobierno de Canarias y los diferentes Catálogos de protección cultural del Municipio de Tías y datos históricos del cabildo de Lanzarote.

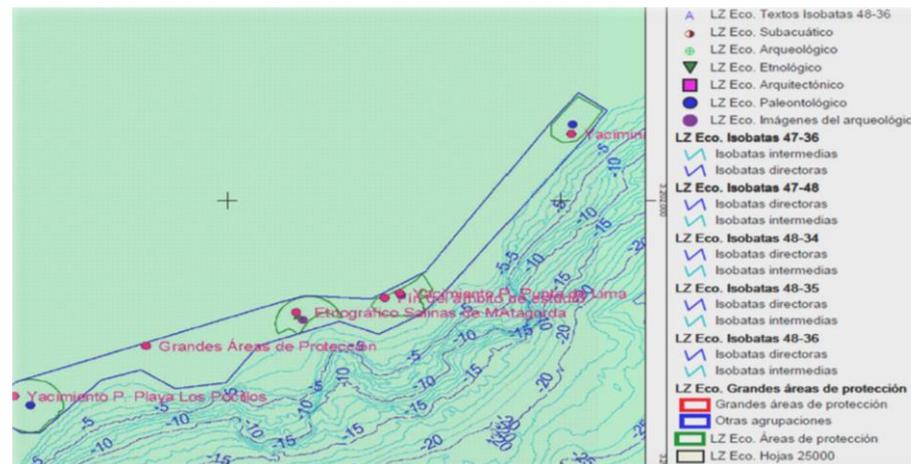




Además de los bienes que se han podido identificar a partir de estas consultas, se han tenido en cuenta algunos que no poseen catalogación alguna, pero de los cuales se conoce su existencia por parte del equipo técnico que redacta este plan.

De esta manera, en el área se ubican un total de 3 bienes de patrimoniales, pero casi 10 de interés cultural no catalogados, pues a su vez los bienes que se consideran arquitectónicos también poseen características de bien etnográfico, es decir, no sólo son susceptibles de ser protegidos por sus características arquitectónicas sino también por estar relacionados con alguna actividad socioeconómica del pasado. Para tratar de simplificar el estudio de estos bienes se ha creado para ellos la catalogación mixta de “arquitectónico – etnográfico, como es el caso de la Iglesia de Nuestra Señora del Carmen y muchas de las edificaciones existentes en el Pueblo Costero de La Tiñosa”.

Al Noreste del ámbito, en el litoral del estudio se encuentra un espacio Protegido como Grandes Áreas de protección Playa Honda - Playa de los Pocillos.



Fuente: Visor del Gobierno de Canarias, MAPA. Áreas de protección Playa Honda - Playa de los Pocillos del PIO-L.

No conforman un área sino puntos aislados agrupados por su localización geográfica que da nombre a los bienes patrimoniales. Se trata de cuatro yacimientos paleontológicos, actualmente en proceso de estudio por parte de la Universidad de la Laguna y el Cabildo Insular: Piedra el Bajal, Playa Guacimeta, Playa Pocillos y Punta de Lima. Un poco más al sur nos encontramos con otro yacimiento paleontológico aislado: Barranco del Quiquere.

En el caso de la zona de Hoyas Honda, se documenta restos de un complejo salinero - Salinas de Matagorda -, construido en la década de los sesenta y abandonado veinte años más tarde y que ha ido desapareciendo por la presión urbanística de la zona. Conserva todavía alguno de los cocederos.





#### 4.1.6.1 Yacimientos arqueológicos

##### Yacimiento Paleontológico Los Pocillos

Se trata de un yacimiento paleontológico en proceso de estudio (noviembre 2001) estudiado por medio de una Prospección del Cabildo Insular de Lanzarote, la cual estuvo dirigida por Joaquín Meco, en el mismo año, se accede por la Playa de Los Pocillos.

Aunque, este Yacimiento paleontológico se encuentra en proceso de estudio (noviembre 2001). Actualmente, cuenta con una banda de protección asignada de manera provisional a la espera de la finalización de los estudios del Cabildo Insular, dirigidos y coordinados por el doctor Joaquín Meco.

##### Yacimiento arqueológico Punta Lima



Este Yacimiento paleontológico se encuentra en proceso de estudio. En noviembre 2001 se realiza una Prospección del Cabildo Insular de Lanzarote, la cual estuvo dirigida por Joaquín Meco, Se accede por la Punta de Lima y cuenta con una banda de protección asignada de manera provisional a la espera de la finalización de los estudios del Cabildo Insular, dirigidos y coordinados por el doctor Joaquín Meco.

#### 4.1.6.2 Bienes etnográficos – arquitectónicos.

##### Salinas de Matagorda

Este bien posee características etnográficas y arquitectónicas. Las Salinas fueron construidas en 1960, por tanto son contemporáneas y fueron declaradas bien de interés etnográfico, Actualmente, se encuentran muy degradadas y la Parte superior de estas salinas han sido reformadas como un espacio libre. Su uso se hacía necesario cuando el tráfico marítimo iniciaba un auge en la isla, y de hecho su dimensión podría corresponderse con la importancia de ese tráfico. Fue proyectado por el ingeniero teldense D. Juan de León y Castillo. El 12 de mayo de 1889 comienza a funcionar el aparato óptico instalado por la constructora parisina Barbier.

Presenta dos cuerpos: la casa del farero y la columna. La vivienda en su planta es un cuadrado regular desarrollado a partir de una idea tradicional como es el patio canario. La altura de la torre desde el suelo es de 54,70 metros y está construida con sillares de cantería de Arucas. En el año 2005 este bien fue declarado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias como Bien de Interés Cultural

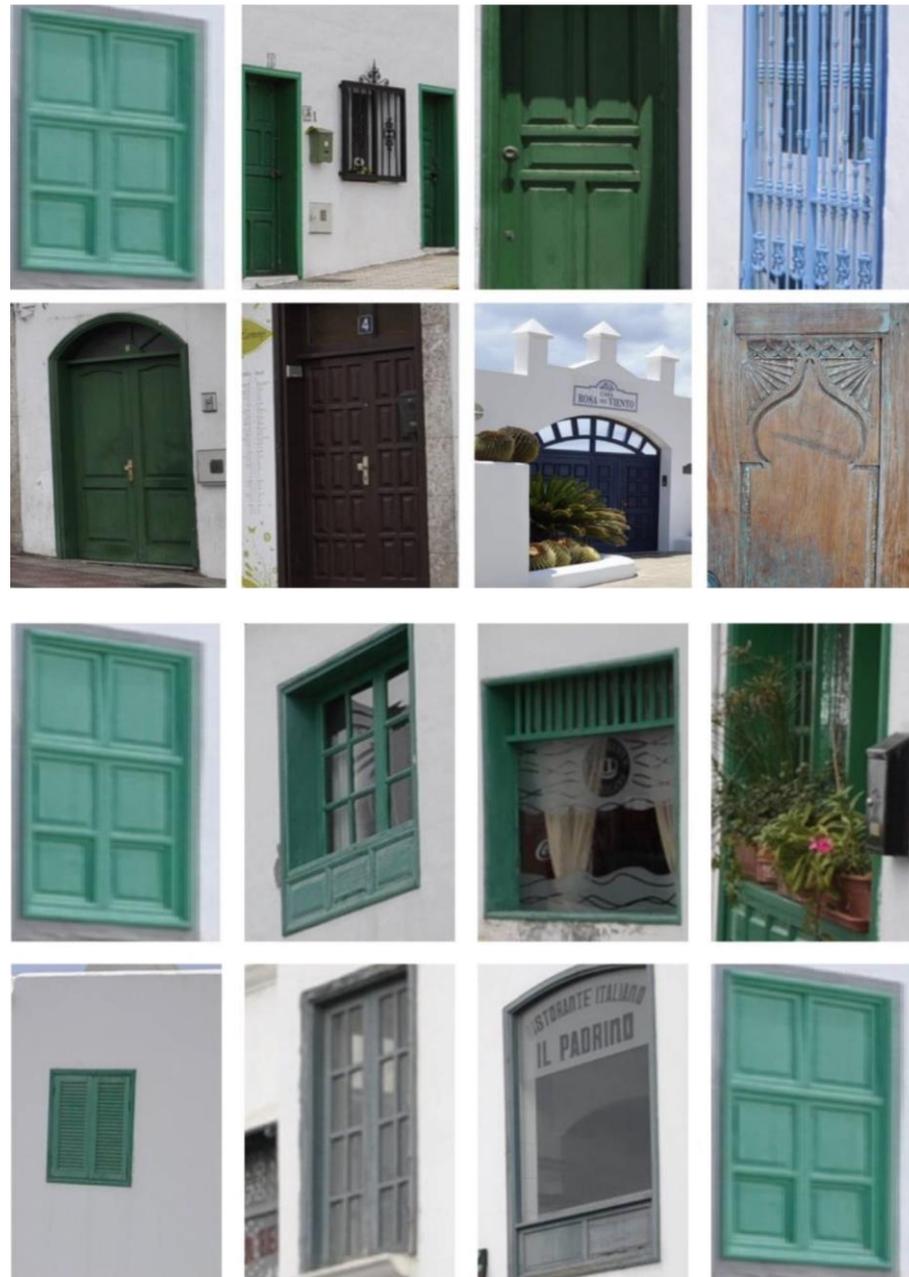
##### Viviendas del núcleo pesquero o viviendas de tipología tradicional.

Se trata de un conjunto de viviendas de tipología tradicional canaria de principios del siglo XX, de una altura y con planta rectangular. Se diferencia de la arquitectura popular la casa domestica, caracterizadas, por ser una edificación primitiva, es decir, con los mínimos para cubrir las necesidades más perentorias y estar cercano al ámbito de trabajo, en ocasiones eran viviendas eventuales, y la segunda una construcción con materiales más selectos, con objetivos más altos y soluciones más acordes con las pretensiones y con las premisas que el propietario haya querido destacar. Una y otra corresponden a la misma sociedad, pero a dos clases sociales diferenciadas: a campesinos, pescadores, agricultor o cabrero., y otra a la del propietario asentado y con un nivel adquisitivo mayor más propio de comerciantes.





Aunque de la diferenciación entre casa popular y casa doméstica se pueden extraer elementos culturales y económicos, las soluciones adoptadas en la arquitectura popular suelen tener rasgos de ingenio muy agudizados, es decir, problemas constructivos resueltos con coherencia e impropios en arquitecturas más avanzadas: Las techumbres, las tabiquerías, los pavimentos, los huecos de puertas y ventanas, las soluciones en la cocina, y el uso y disfrute de los patios, que se convierten en este caso, en espacios de relación muy importante para el desarrollo de la vida doméstica. Es por ello que la arquitectura popular toma muchos de los elementos de la doméstica y aplica determinadas constantes de la arquitectura de mayor porte, sean militares o eclesiásticas.



La arquitectura de tradicional de Puerto del Carmen ofrece la frescura y el ingenio del constructor, la utilización de materiales que el medio le aporta y la adapta y la integra al paisaje, creando salientes tejados, abalconamientos, imitaciones de piedras en zócalos y esquinas, buscando una presencia que se hermane con arquitecturas superiores en lo económico y en lo constructivo.



Por su parte la arquitectura doméstica tiene otros ingredientes que desde la conquista vienen marcados por la cultura de los habitantes que vivieron otras formas constructivas, antes de la incursión en canarias. Traen maestros canteros y alarifes que diseñan y construyen las viviendas que precisan, en función de su economía, rango y prestigio. El resultado será un modo de construir adaptado a la arquitectura vivida, a la que habrá que introducir cambios importantes en función del clima, de los materiales, y de las posibilidades constructivas del lugar e isla. Se trata de una arquitectura que tanto en el medio rural como en el urbano se diferencia de la popular por su amplitud, ubicación, fachada y acabado.

En el ámbito de estudio se reconoce un tipo de casa tradicional, en el núcleo de la Tiñosa, por ser casas de tradición popular marinera, son edificaciones para una arquitectura en principio eventual y orgánica(que está viva y se transforma según los cambios y necesidades familiares o laborales) y



adaptadas a las constantes climáticas, estas son las particularidades de las edificaciones de las casas de costa, en principio son de una planta, pero siempre abiertas a la posibilidad de una nueva planta si mejora la economía del hogar, con huecos pequeños y escasos con ventanas de guillotinas que les permite protegerse de la excesivas horas de luz y de la gran insolación que presentan los cielos de Puerto del Carmen, con cubiertas planas y con una zona de mayor altura, destinada a los dormitorios.

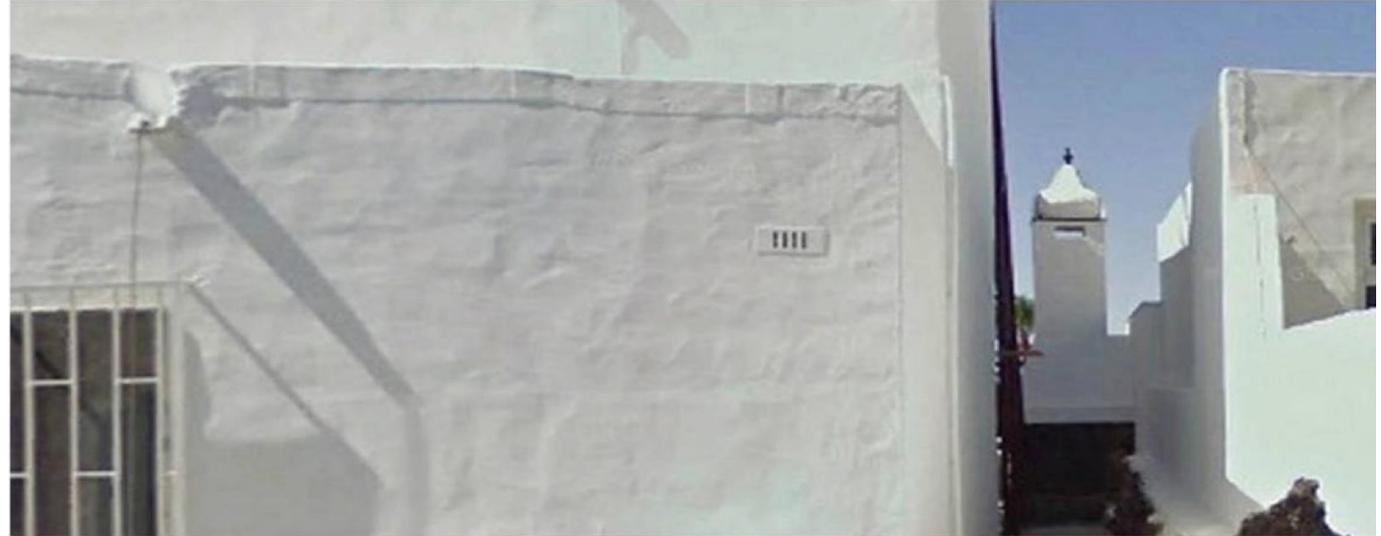


Puede encontrarse un patio que en los tipos más modestos es exterior, cerrados por muros bajos para proteger de los vientos y en el que se distribuyen bancos, poyos, e incluso aljibes, con forma de u o L.

Como elementos constructivos interesantes están las chimeneas de las cuales existen una gran cantidad y variedad de modelos, distinguiéndose por su forma singular las de remate típicamente



oriental. Y los balcones, el ajimez o la galería exterior, complementos que dependen de la cantidad de moradores de la vivienda y la capacidad económica.



En este sentido la arquitectura de Puerto del Carmen no corresponde a ninguna corriente específica se caracteriza por ser una arquitectura adaptada a las condiciones naturales y económica y siempre bajo la inquietud del funcionamiento orgánico de la estructura, para en épocas más solventas posibilitar ampliar su capacidad contractiva y cuyo resultado es una arquitectura ecléctica de los modelos tradicionales con influencia mudéjar en sus carpinterías y chimeneas.

Resalta la austeridad de las fachadas y de sus materiales nobles, la cual está compensada por el trabajo de carpinterías y flora que presenta sus vanos, chimeneas y balconadas así como los batientes, aleros, gárgolas...

En el sentido de la arquitectura tradicional, destacan 3 núcleos edificados, uno alrededor del Varadero, entre la Calle Bajamar, Roque nublo y Reina Sofía. El Segundo núcleo sería posterior a este y se encuentra alrededor de la Iglesia de Nuestra Señora de virgen de Carme el hotel n, entre La Calle



Teide, Virgen del Carmen, Lanzarote y San Borondón. El tercer núcleo sería entre El Paseo La Barrilla, el muellito viejo y el Hotel y los Jardines de Fariones.

Ficha Nº	Clave	Ámbitos y espacios libres urbanizados
47	A.1	Jardines y zonas del muelle de La Tiñosa en Puerto del Carmen, catalogado y protegido por el PIOL
48	A.2	Jardines del Hotel Los Fariones en Puerto del Carmen, catalogado y protegido por el PIOL
49	A.3	Paseo marítimo de Puerto del Carmen, catalogado y protegido por el PIOL.

Fuente: Bienes de interés Cultural recogidos por el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote. Elaboración propia.

Aparte de estos núcleos tradicionales, en el ámbito de estudio destacan otros elementos de relevancia significación pintoresca no por su antigüedad si no por su representatividad y diseño tradicional, como son los kioscos y Torres defensivas de la Avenida de Las Playas, la réplica de una Plaza de La Música en la Avenida de Matagorda, Los Molinos recreados en la misma avenida y el sinfín de Chimeneas, balcones, crujías y las numerosas carpinterías de ventanas y puertas que otorgan un carácter tradicional al ámbito de estudio.



Varadero, Muellito y el Paseo La Barrilla y Avenida Marítima y Jardines del Hotel Fariones, son los únicos ámbitos de espacios libres Catalogados por el Plan Insular de ordenación de Lanzarote.



#### 4.1.7 Riesgos

##### Consideraciones previas

En virtud de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en su Directriz 50, establece que: *“El planeamiento, en todos sus niveles, y todos los proyectos sectoriales de infraestructuras habrán de dedicar un apartado específico a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros incluyendo los incendios forestales...”*.

Atendiendo a esta determinación, este Plan recoge este apartado de prevención de riesgos, que sin pretender ser una “Evaluación de Riesgos” en toda regla, pues se entiende que corresponde a otro tipo de documentos el realizar estas valoraciones y evaluaciones, pretende aportar un somero análisis aproximativo y predictivo de los distintos riesgos, en particular de aquellos de origen natural que pueden afectar al área de estudio del Segundo Plan de Modernización de Puerto del Carmen.

##### Aspectos metodológicos

Para el análisis de los riesgos presentes en el ámbito de área de estudio se han tenido en cuenta aquellos de origen natural, de este modo, dentro de los tipos de riesgos naturales se han escogido aquellos que presentan una incidencia sobre el área de estudio de este plan, los cuáles son:

1. Inundaciones por marea y por oleaje.
2. Avenidas.
3. Eólico.

Para la ponderación es necesario tener en cuenta que el riesgo resulta del producto de dos factores:

- **Probabilidad de ocurrencia del tipo de riesgo:** Se ha dividido en dos tipos: Baja, Media y Alta, dependiendo de su frecuencia temporal en relación a los demás tipos de riesgo.
- **Magnitud del tipo de riesgo:** Consiste en la cuantificación a nivel general de los daños que puede ocasionar el tipo de riesgo. Se han establecido los rangos de Moderada e Inmensa.

Las fuentes utilizadas para evaluar los distintos riesgos naturales han sido los siguientes:

- **Riesgo de inundaciones por marea y por oleaje.** El desarrollo de este apartado se ha basado en la Evaluación preliminar de riesgos de inundación y selección de áreas con riesgo significativo en zonas costeras de la demarcación hidrográfica de Lanzarote (Ministerio de Fomento y Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural Marino, 2011).





- **Riesgo de avenidas.** Se han establecido como datos de partida los resultados de la red hídrica generada para este documento y también se ha tenido en cuenta el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la isla de Lanzarote, 2002.
- **Riesgo eólico.** Los datos obtenidos para el desarrollo de este apartado los hemos obtenido del Centro de Datos de Lanzarote (2012) y del Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la isla de Lanzarote, 2002.

### 1. Riesgo de inundaciones por marea y por oleaje

Tanto la inundación por marea como por oleaje producen la sobreelevación del nivel del mar, y las causas que las generan son: marea astronómica, depresión batimétrica, viento de mar a tierra, efecto coriolis, oleaje y tsunamis.

Los datos utilizados para este estudio proceden de:

- Niveles de marea: REDMAR (RED de MAREógrafos de Puertos del Estado).
- Niveles de oleaje: base de datos SIMAR-44 (elaborada por Puertos del Estado, en el marco del proyecto europeo HIPOCAS, recoge series de datos que reproducen temporales ocurridos en el período 1958-2001, a partir de modelado numérico de alta resolución de atmósfera, nivel del mar y oleaje).

Niveles de marea: En los cálculos de cotas de inundación por marea se ha optado por utilizar un solo valor de régimen extremal, común a todo el archipiélago canario. Se trata del máximo valor obtenido, correspondiente al mareógrafo de Arrecife (2,23 metros).

Niveles de oleaje: En función de los datos disponibles, se ha dividido el archipiélago en 12 zonas. Para cada zona, se han calculado los regímenes extremales correspondientes a las direcciones dominantes de viento.

Para transformar la altura de ola en valores de cota correspondientes a marea más remonte (SM+R,  $\theta$ , 500) se han hecho las siguientes hipótesis:

$$S_{M+R, \theta, 500} = S_{M, 2\%} + R_{2\%, \theta, 500}$$

$$R_{2\%, \theta, 500} = 0,8 H_{\theta, 500}$$

$$\bar{R}_{\theta, 500} = \frac{R_{2\%, \theta, 500}}{4}$$

El factor de 0,8 entre el remonte máximo y la altura de ola (ambos correspondientes a la dirección  $\theta$  y al período de retorno de 500 años) se ha obtenido teniendo en consideración la relación R/H para 500





años en zonas del litoral atlántico peninsular geomorfológicamente similares, como las costas gallega y asturiana.

En virtud de la Evaluación preliminar de riesgos de inundación y selección de áreas con riesgo significativo en zonas costeras de la demarcación hidrográfica de Lanzarote, en la cual basamos este apartado, se establecen las siguientes áreas con potencial significativo de inundación en el ámbito de estudio del Plan de Modernización:



Se aprecia en este caso, como dicho estudio establece, un riesgo potencial significativo de inundación en la zona de Los Pocillos y Matagorda.



Se puede observar en este otro caso el riesgo potencial significativo de inundación en las zonas de La Tiñosa y Playa Blanca.

En definitiva se consideran ambas zonas de riesgo de inundación por marea y por oleaje con una probabilidad de ocurrencia baja y una magnitud inmensa.

## 2. Riesgo de avenidas

Definimos las avenidas como la elevación significativa del nivel del flujo medio de un barranco. En todas las islas son frecuentes estos fenómenos, producidos en la mayoría de los casos por deficiencias en la planificación territorial.

De los datos derivados de la red hídrica apreciamos que el orden hidrográfico máximo que presentan los principales barrancos que atraviesan la zona de estudio es de 3 (Barranco de La Fuente y de Los Pocillos), de modo que al ser un orden ciertamente elevado para el contexto en el que nos encontramos, su caudal debería ser relativamente alto debido al volumen de agua que acogería.

En relación a lo anterior si observamos el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la isla de Lanzarote, apreciamos que parte del área de estudio se sitúa en una zona A-2 "Riesgo Alto Ocasional".

A modo de síntesis se considera que aunque el riesgo de este tipo de inundación no es muy elevado en esta zona, debería ser tenido en cuenta con una correcta planificación que impida que se produzcan situaciones de riesgo para la población. Por lo tanto se considera este tipo de riesgo con una probabilidad de ocurrencia media y con una magnitud inmensa.



### 3. Riesgo eólico

La posibilidad de que llegue a la isla un huracán o un temporal equivalente es bastante remota, ya que la dinámica normal de estos fenómenos meteorológicos limita su recorrido a las aguas tropicales del occidente Atlántico y Caribe, siendo su zona de formación la región marina del Golfo de Guinea.

La fricción, la tercera fuerza principal que afecta al viento, empieza a actuar cerca de la superficie terrestre, y continua hasta que llega a altitudes aproximadas de 500 a 1000 m., dentro de la capa de fricción, la fuerza de Coriolis, la fuerza del gradiente de presión y la fricción ejercen una influencia sobre el viento, el efecto de la fricción sobre el viento aumenta a medida que nos acercamos a la superficie terrestre. En base a esta premisa se ha establecido una zonificación altitudinal que simboliza el aumento secuencial del riesgo de afección por acción eólica según ascendemos en altura. En base a esta premisa y a la escala de la zona de estudio se ha optado por representar este riesgo para toda la superficie de incidencia del Plan de Modernización Turística.

En verano, cuando los vientos de componente Norte alcanzan la mayor frecuencia (el 90% de las observaciones), es cuando se detectan mayores velocidades eólicas, ejemplo de ello es que en el mes de Julio del año 2012, el número de días con vientos de más de 55 km/h llegó hasta 25.

Otra fuente a tener en cuenta es el Plan Territorial de Emergencias de Protección Civil de la isla de Lanzarote, quien califica esta zona de alto de riesgo de viento y oleaje.

Los daños que podrían ocasionar sobre la población vendrían derivados de la afección de los vientos sobre tendidos eléctricos, paneles publicitarios, señales de tráfico y edificaciones.

Debido a que se trata de un fenómeno continuo en el territorio, y además su frecuencia temporal es elevada; se ha establecido que toda el área de estudio es susceptible de verse afectada por dicho fenómeno, con una probabilidad de ocurrencia alta y con una magnitud moderada, en base a ello las actuaciones que se lleven a cabo deberán establecer medidas con el fin de mitigar los riesgos sobre la población.

#### 4.1.8 Impactos preexistentes

Por impacto ambiental se entiende “el efecto que produce una determinada acción humana sobre el medio ambiente en sus distintos aspectos”. En este sentido, las acciones humanas, motivadas por la consecución de diversos fines, provocan efectos colaterales sobre el medio natural que pueden ser positivos y, más a menudo, negativos.

El tratamiento de los problemas ambientales preexistentes va a tener como eje fundamental de conocimiento, los diferentes desequilibrios producidos por las actividades humanas en el área de estudio, que en general, y de forma global, no son especialmente significativos, aunque si palpables en ciertas partes del ámbito por la fragilidad y/o singularidad de determinados elementos naturales.





A raíz del análisis realizado, se puede concluir que dos son las causas que han producido los principales deterioros paisajísticos y ambientales dentro del ámbito del presente Plan. El primero de ellos es evidente, la alteración espacial que ha experimentado toda la Isla, y especialmente Puerto del Carmen (que ha sido el principal polo de desarrollo turístico insular) desde los años 60 hasta la actualidad, causada principalmente por el turismo de sol y playa. Asimismo, la rápida y desordenada evolución de la legislación ambiental y paisajística, y sobre todo la diversidad y complejidad de mecanismos y organismos encargados de su desarrollo, han provocado unas políticas que no han mitigado la aparición de las diferentes tipologías de impactos que nos encontramos.

Atendiendo a la casuística de este Plan, se ha realizado el estudio de los impactos desde dos ópticas diferentes, variando la metodología según las escalas de detalle consideradas; por una parte se ha abordado el área de estudio de una forma global, incidiendo en la totalidad del ámbito de referencia territorial del Plan, y de otro modo el análisis se ha focalizado en los lugares que serán objeto de “Intervenciones”, en los espacios públicos y privados que conforman el Área de Actuación de Renovación Urbana (ARU).

### **Análisis de los impactos ambientales preexistentes en la totalidad del área de estudio**

En relación a esta metodología y debido a las causas ya mencionadas se han detectado en el municipio una serie de impactos, los cuales se han clasificado según su tipología:

<b>TIPOLOGÍA DE LOS IMPACTOS PREEXISTENTES</b>	
<b>TIPOS DE IMPACTO:</b>	<b>IMPACTOS:</b>
<b>Impactos puntuales</b>	Vertidos líquidos Tierra-Mar
	Edificaciones inadecuadas
	Residuos sólidos en espacios intersticiales de la trama urbana
<b>Impactos lineales</b>	Líneas eléctricas de alta tensión
	Caminos o pistas de tierra
<b>Impactos zonales</b>	Escombreras / Movimientos de tierra

#### **Impactos puntuales**

Vertidos líquidos Tierra-Mar:





A través de la información obtenida del IDE Canarias, a continuación se presentan los impactos de vertidos observados en el área de estudio del presente Plan, en el cual se localizan unos diecinueve puntos de vertidos desde tierra al mar, localizándose a través de todo del litoral de Puerto del Carmen.

En muchas ocasiones son puntos no autorizados, lo cual ocasiona que se viertan aguas no tratadas o con tratamiento insuficiente, lo que da lugar a un alto grado de eutrofización en las zonas próximas, con la consiguiente pérdida de biodiversidad y desestructuración de las comunidades marinas afectadas.

Se considera por lo tanto un aspecto prioritario a controlar, no sólo por su afección sobre el medio ambiente, sino también por la elevada relevancia turística que representa Puerto del Carmen, cuya calidad de las aguas debe ser un aspecto fundamental.

#### Edificaciones inadecuadas:

Se han señalado aquellas que por su estado de abandono, o de no finalización de la obra, generan un mayor impacto, sobre todo en las principales arterias de acceso al núcleo de Puerto del Carmen.

Sería conveniente que las edificaciones inadecuadas que encontramos, atenúen su presencia con la utilización, al menos parcial, de materiales que por su textura y color minimicen la disonancia cromática que producen en relación al territorio que les rodea. En cualquier caso y a diferencia de otras islas del archipiélago, las edificaciones en general no presentan problemas importantes en lo que respecta a su implantación en el terreno, adecuación estética o falta de tratamiento de sus fachadas exteriores, o por el empleo de materiales inapropiados.

#### Residuos sólidos en espacios intersticiales de la trama urbana:

La gran mayoría de los espacios no edificados de Puerto del Carmen presenta en mayor o menor medida diversos residuos sólidos urbanos (plásticos, papeles, cartones, etc.).

Este impacto paisajístico, con clara incidencia sobre las condiciones de salubridad, también repercute negativamente sobre el medio ambiente, y sobre todo en la estética paisajística, la cuál es de suma importancia en un entorno turístico.

#### **Impactos lineales**

##### Líneas eléctricas de alta tensión:

Desde un punto de vista ambiental un aspecto a tener en cuenta son los tendidos aéreos (eléctricos) que atraviesan la parte Norte del ámbito de estudio, y que sin duda crean un fuerte impacto visual en un territorio de formas tan suaves como el del presente Plan. Estas instalaciones, causan además una considerable mortalidad por colisión a muchas especies de aves, según cálculos de las ONG "centenares de miles de aves mueren cada año electrocutadas en los tendidos eléctricos en España.





Muchas de las especies afectadas se encuentran amenazadas de extinción, muriendo ya sea por colisionar en vuelo con los cables o al electrocutarse cuando se posan en apoyos especialmente peligrosos. De hecho, los accidentes con la red eléctrica son la primera causa de mortalidad no natural para especies avícolas de gran tamaño”.

Se encuentran principalmente en la zona Norte del ámbito de estudio, en los llanos no edificados.

#### Caminos o pistas de tierra:

En los llanos no edificados del ámbito de estudio encontramos una notable presencia de pistas de tierra, que pueden producir una cierta incidencia sobre el medio (vegetación, fauna, paisaje, etc.). La segmentación del territorio dificulta la dispersión y expansión de la vegetación en general, pero especialmente la que se desarrolla en limitados hábitats como son las manchas esteparias. De manera muy similar esta fragmentación afecta a los ejemplares faunísticos; puesto que al cortar corredores o pasillos ecológicos éstos ven obstruida su movilidad y supervivencia.

#### **Impactos zonales**

##### Escombreras y/o movimientos de tierra:

En cuanto a grandes modificaciones de las pendientes y morfologías del terreno, las únicas actividades productoras de este impacto existentes en el ámbito de este Plan, son las derivadas del sector de la construcción, y suponen por norma general una afección negativa para la vegetación, la fauna, el patrimonio, etc. Aunque la ubicación en este tipología en el ámbito de estudio, genera principalmente connotaciones negativas desde el punto de vista paisajístico, además de la consiguiente contaminación sonora y de las partículas en suspensión que producen cuando se llevan a cabo.

Por su parte las escombreras, al igual que los movimientos de tierra, pueden afectar negativamente a los diferentes aspectos ambientales, geomorfológicos, patrimoniales, etc., pero es la componente paisajística la que se ve principalmente afectada en este estudio.

#### **Análisis de los impactos ambientales preexistentes de los espacios públicos y privados que conforman el área de Actuación de Renovación Urbana (ARU).**

Dado que la detección de determinados impactos supone un análisis exhaustivo en campo, este análisis se ha circunscrito al ámbito de intervención de las diferentes actuaciones contempladas en este plan, así como su entorno inmediato. Por ello, se ha desarrollado el inventario de los principales impactos que afectan a los diferentes elementos territoriales de dicho ámbito: espacios libres públicos, establecimientos turísticos, centros comerciales y calles e infraestructuras.

Este procedimiento metodológico garantiza que aquellas zonas donde se efectuarán intervenciones, así como sus entornos más inmediatos, se encuentren perfectamente caracterizadas y analizadas, ya que





resulta de gran utilidad para este Plan conocer los impactos ambientales preexistentes con un elevado grado de detalle en dichas zonas.

La caracterización de estos impactos para cada convenio y su entorno próximo viene dada por las siguientes tipologías de impactos:

- **Impactos derivados de las edificaciones y construcciones:**

1. El mal estado de conservación general
2. El exceso volumétrico
3. Los tratamientos inadecuados de fachadas
4. Los elementos sobresalientes en la cornisa
5. La concentración de cartelería en fachadas

- **Impactos derivados de las infraestructuras:**

Red de infraestructuras viarias:

6. El mal estado de conservación de la red viaria
7. Las vías con excesiva sección transversal
8. Los accesos obsoletos o degradados a playas
9. Las deficiencias en las zonas peatonales

Red de telecomunicaciones y alumbrado:

10. Las antenas con escasa integración visual
11. La concentración de tendido eléctrico y/o telefónico
12. La concentración inadecuada de luminarias
13. La tipología inadecuada de luminarias
14. La deficiencia de luminarias

Red de saneamiento:

15. Los elementos del saneamiento escasamente integrados





- **Impactos derivados de los elementos de los espacios libres públicos y privados:**

16. La degradación del mobiliario urbano

17. La falta de mantenimiento de las zonas ajardinadas

- **Impactos sobre el espacio no ocupado:**

18. Las parcelas con escasa integración paisajística

19. Los taludes

20. Los desmontes o movimientos de tierra

21. La escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado

- **Impactos indicadores de contaminación ambiental:**

Contaminación atmosférica:

22. Los gases contaminantes por tránsito rodado excesivo

Contaminación acústica:

Este grupo de afecciones, siendo un núcleo turístico se dispara de forma considerable.

23. El ruido por tránsito rodado excesivo

24. El ruido por actividades nocturnas

Contaminación olfativa:

25. La percepción constante de malos olores

Contaminación visual:

26. La concentración lumínica excesiva por cartelería

Contaminación por vertidos:

27. Los vertidos sólidos (escombros y residuos sólidos urbanos)

28. Los vertidos líquidos

- **Impactos derivados de especies alóctonas**





## 29. Especies alóctonas

En base a esta tipología de impactos se ha desarrollado un inventario cuyo resultado para el ámbito de cada convenio privado y sus aledaños ha sido el siguiente:

### **Apartamentos Balcón del Mar**

Se encuentran en la zona alta de La Tiñosa, lindan al Norte con la calle Reina Sofía, y al Sur con la calle de Los Afrechos.

En cuanto a la edificación del complejo, esta presenta un buen estado de conservación, con un buen tratamiento de la fachada y de casi todos los elementos estéticos de la urbanización, estableciendo una adecuada simbiosis entre espacios libres y edificados, como aspecto negativo es destacable la escasa integración de las antenas situadas sobre las azoteas de los apartamentos.

Desde el punto de vista de la vegetación, tanto el complejo como sus proximidades, albergan una elevada presencia de especies florísticas introducidas, las cuáles muestran signos de un adecuado mantenimiento y tratamiento.

En cuanto a las infraestructuras viarias, la calle Reina Sofía, posee una excesiva sección transversal, las aceras son estrechas y en algunos tramos inexistentes, algunas de las edificaciones que no pertenecen al complejo se encuentran en estado de abandono, presentando además esta calle una cierta degradación del mobiliario urbano.



Inexistencia de aceras en algunos tramos de la calle Reina Sofía



Con respecto a la calle Los Afrechos, al Sur del complejo, esta posee un menor tránsito, tanto rodado como peatonal, y muestra un mejor aspecto estético, careciendo de impactos.

A modo de síntesis, el área de estudio y sus proximidades cuenta con los siguientes impactos:

**Impactos derivados de las infraestructuras (Proximidades):**

- Mal estado de conservación de la red viaria.
- Deficiencias en las zonas peatonales
- Vías con excesiva sección transversal

**Impactos derivados de los elementos de los espacios libre públicos (Proximidades):**

- Degradación del mobiliario urbano

**Red de telecomunicaciones y alumbrado (Complejo):**

- Antenas con escasa integración visual

**Impactos derivados de especies alóctonas (Complejo y proximidades):**

- Especies alóctonas

**Apartamentos Harimaguada**

Los cuáles se encuentran lindando al Oeste con la calle Harimaguada, al Norte con los Apartamentos Los Fariones, y al Sur con la Playa Pila de la Barrilla.

Atendiendo a la edificación del complejo de apartamentos, apreciamos un mal estado de conservación, presentan sin embargo una adecuada tipología de fachada y de gran parte de los elementos estéticos de la urbanización, pero en algunos bungalows observamos signos de escaso mantenimiento, reflejándose por ejemplo en el estado de las vallas. Al igual que el complejo anterior, las antenas poseen una escasa integración. En algunos de los apartamentos destaca la presencia de bidones en las azoteas que suponen un notable impacto. Las especies alóctonas también están presentes en el complejo.

Con respecto a la calle Harimaguada destaca la tipología inadecuada de luminarias, puesto que es necesario que estas tengan una orientación hacia el suelo, y en cuanto al firme el estado de conservación es malo.

A modo de síntesis, el área de estudio y sus proximidades cuenta con los siguientes impactos:





Impactos derivados de las edificaciones y construcciones **(Complejo)**:

- Mal estado de conservación general
- Elementos sobresalientes en la cornisa

Red de infraestructuras viarias **(Proximidades)**:

- Mal estado de conservación de la red viaria

Red de telecomunicaciones y alumbrado **(Proximidades)**:

- Tipología inadecuada de luminarias

Impactos derivados de especies alóctonas **(Complejo)**:

- Especies alóctonas

**Equipamiento Avda. Juan Carlos I**

Se trata de una parcela que linda al Oeste con la Avenida Juan Carlos I, que no se encuentra edificada y prácticamente está desprovista de vegetación.

Como impactos encontramos la presencia de residuos sólidos urbanos y de escombreras, ambos en pequeña proporción. Entonces la única tipología de impacto sería la siguiente:

Contaminación por vertidos **(Parcela)**:

- Vertidos sólidos (escombros y residuos sólidos urbanos)

**Apartamentos Hotel Los Fariones**

Se encuentra lindando al Norte con la calle Roque del Este y al Oeste con la calle Harimaguada.

Si atendemos a la edificación del complejo, esta presenta un mal estado de conservación, sin embargo cuenta con una correcta tipología edificatoria, exceptuando que carece de los colores característicos de la isla de Lanzarote para las ventanas y puertas.

Como aspectos negativos son destacables la escasa integración de las antenas situadas sobre las azoteas de los apartamentos, así como el escaso mantenimiento visible en las zonas ajardinadas, las cuáles cuentan con la presencia de especies alóctonas.



En relación a la calle Roque del Este, esta posee un perfecto estado de conservación, con un firme recientemente remodelado, una correcta luminaria, una tipología adecuada de aparcamientos, aceras, etc.

A modo de síntesis, los impactos que encontraríamos en el complejo de bungalows serían los siguientes:

Impactos derivados de las edificaciones y construcciones (Complejo):

- Mal estado de conservación general
- Los tratamientos inadecuados de fachadas

Impactos derivados de los elementos de los espacios libres (Complejo):

- Falta de mantenimiento de las zonas ajardinadas

Red de telecomunicaciones y alumbrado (Complejo):

- Antenas con escasa integración visual

Impactos derivados de especies alóctonas (Complejo):

- Especies alóctonas

### **Centro Deportivo Los Fariones**

El centro deportivo Los Fariones se encuentra rodeado por las calles de La Graciosa (al Norte y Oeste), Alegranza (al Sur) y Timanfaya (al Este).

En términos generales el complejo se encuentra en un buen estado de conservación, con un correcto mantenimiento de las zonas ajardinadas, presentando además una adecuada tipología de muro y valla que lo rodea. Tiene especial relevancia la conservación y mantenimiento de la Ermita de San Juan, situada dentro del complejo. Como único impacto del complejo es la presencia de especies alóctonas.

En cuanto a las calles circundantes la calle La Graciosa presenta un mal estado del firme, al igual que en la calle Alegranza, donde también nos encontramos con unas farolas inadecuadas. Por último en la calle Timanfaya llama la atención el mal olor, el cuál puede deberse a un problema puntual en el saneamiento.

En síntesis, las tipologías de impactos en este complejo y en sus proximidades son los siguientes:

Red de infraestructuras viarias:





- Mal estado de conservación de la red viaria

**Red de telecomunicaciones y alumbrado (Proximidades):**

- Tipología inadecuada de luminarias. En la calle Alegranza

**Contaminación olfativa (Proximidades):**

- La percepción constante de malos olores. En la calle Timanfaya

**Impactos derivados de especies alóctonas (Complejo):**

- -Especies alóctonas

**Apartamentos Hyde Park Lane**

Se encuentran ubicados entre la calle Suiza, al Sur del complejo y la calle Noruega, al Oeste, mientras que al Norte y Este limitan con un espacio no edificado.

A nivel general posee un buen estado de conservación, con unas correctas tipologías arquitectónicas, tanto en las edificaciones como en los muros circundantes, a lo que se une una adecuada relación entre espacios edificados y espacios libres, presentando a nivel general unas zonas ajardinadas con un aspecto bastante logrado. Como aspecto negativo destacamos la presencia de especies alóctonas.

Con respecto a las calles circundantes, como impacto encontramos una tipología inadecuada de luminarias, mientras que en las parcelas libres del área de estudio encontramos una de ellas con restos de áridos y de obras, y otra con movimientos de tierra y escombreras, tras la zona deportiva. En última instancia, no se aprecia ningún elemento, por ejemplo como una zona ajardinada, que mitige la sensación de borde con respecto a los espacios no edificados.

En resumen, las tipologías de impactos existentes y su ubicación son las siguientes:

**Red de telecomunicaciones y alumbrado (Proximidades):**

- Tipología inadecuada de luminarias

**Impactos sobre el espacio no ocupado (Complejo):**

- Parcelas con escasa integración paisajística
- Desmontes o movimientos de tierra
- Escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado





Impactos derivados de especies alóctonas **(Complejo)**:

- Especies alóctonas

**Apartamentos Don Paco Castilla**

Los apartamentos Don Paco limitan al Este con la calle Plutón, al Norte con la calle Urano y al Oeste con la calle Júpiter.

Si observamos la edificación del complejo, esta presenta un buen estado de conservación, complementando bien los espacios edificados y los libres, sin embargo su tipología edificatoria es inadecuada, puesto que cuenta con edificaciones de tres plantas cuya estética y morfología difiere en cierto modo de las tradicionales de la isla de Lanzarote. Los bordes de la edificación (muros y vallas) también presentan una morfología inadecuada, así como un mal estado de conservación. En último lugar las zonas ajardinadas denotan la necesidad de una mejora en el mantenimiento, las cuáles cuentan con la presencia de especies alóctonas.

En cuanto a las zonas aledañas destacan como impactos la degradación en el mobiliario urbano, sobre todo en contenedores que además aportan una sensación de mal olor bastante negativa, las escombreras y la sensación de borde respecto a los espacios no edificados.

Impactos derivados de las edificaciones y construcciones **(Complejo)**:

- Tratamientos inadecuados de fachadas
- Exceso volumétrico

Impactos derivados de los elementos de los espacios libres **(Proximidades)**:

- La degradación del mobiliario urbano. Contenedores
- Falta de mantenimiento de las zonas ajardinadas

Contaminación olfativa **(Proximidades)**:

- Percepción constante de malos olores. En los contenedores de la calle Plutón

Impactos sobre el espacio no ocupado:

- Escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado

Impactos derivados de especies alóctonas **(Complejo y proximidades)**:

- Especies alóctonas





### Hotel Floresta

Se encuentra ubicado entre las calles Marte al Sur del hotel, Mercurio al Oeste, Júpiter al Norte y Plutón al Este.

En términos generales posee un buen estado de conservación, con unas correctas tipologías arquitectónicas en las edificaciones a excepción del color de puertas y ventanas. Las vallas circundantes no presentan una morfología adecuada, en cambio si encontramos una adecuada relación entre espacios edificados y espacios libres, presentando a nivel general unas zonas ajardinadas con un mantenimiento adecuado. Otros aspectos negativos destacables son la presencia de especies alóctonas y la escasa integración de los paneles solares.



Se aprecia la presencia de especies alóctonas, una tipología de vallado inadecuada y una escasa integración de los paneles solares

En lo que respecta a las proximidades del complejo, la calle Marte presenta un exceso de tráfico rodado, generando problemas acústicos y de contaminación, sobre todo a las edificaciones más próximas a la misma.

En la calle Plutón nos encontramos con luminarias inadecuadas, con contenedores en mal estado y malos olores procedentes de los mismos.

#### Red de telecomunicaciones y alumbrado (Proximidades y complejo):

- La tipología inadecuada de luminarias.



- Las antenas con escasa integración visual.

Impactos derivados de los elementos de los espacios libre públicos y privados (**Proximidades**):

- La degradación del mobiliario urbano. Contenedores en mal estado.

Contaminación atmosférica (**Proximidades**):

- Los gases contaminantes por tránsito rodado excesivo.

Contaminación acústica (**Proximidades**):

- Ruido por tránsito rodado excesivo.

Contaminación olfativa (**Proximidades**):

- Percepción constante de malos olores

Impactos derivados de especies alóctonas (**Complejo**):

- Especies alóctonas

**Centro Comercial CostaMar**

Se encuentra ubicado enfrente de la Playa de Los Pocillos, al lado de la Avenida de Las Playas.

A nivel general la edificación presenta un estado de abandono, con una serie de impactos que hacen necesaria una total remodelación. Observamos una fachada degradada, una cartelería excesiva e inadecuada, humedades, cableado sin integrar, tuberías sin integrar, antenas sin integrar, zonas ajardinadas escasas y sin mantenimiento, especie alóctonas, etc.

En relación al entorno próximo apreciamos como impactos: asfalto y aceras en mal estado, jardines sin mantenimiento y alcantarillado en mal estado.

A modo de síntesis las tipologías de impactos que encontramos son las siguientes:

Impactos derivados de las edificaciones y construcciones (**Centro Comercial**):

- Mal estado de conservación general
- Tratamientos inadecuados de fachadas
- La concentración de cartelería en fachadas

Red de infraestructuras viarias (**Proximidades**):





- Mal estado de conservación de la red viaria
- Deficiencias en las zonas peatonales

**Red de telecomunicaciones y alumbrado (Centro Comercial):**

- Antenas con escasa integración visual
- Concentración de tendido eléctrico y/o telefónico

**Red de saneamiento (Proximidades):**

- Elementos del saneamiento escasamente integrados

**Impactos derivados de los elementos de los espacios libre públicos y privados (Centro Comercial y proximidades):**

- Falta de mantenimiento de las zonas ajardinadas

**Contaminación visual (Centro Comercial):**

- Concentración lumínica excesiva por cartelería

**Impactos derivados de especies alóctonas (Centro Comercial y proximidades):**

- Especies alóctonas

**Apartamentos Club Izaro**

Lindan al Sur con la calle Salinas, y al Oeste con el Colegio Concepción Rodríguez Artilles.

En cuanto a la edificación del complejo, esta presenta un moderado estado de conservación, con necesidad de mejoras en la fachada y en los elementos estéticos. Es necesario destacar sobre todo la adecuada tipología edificatoria con bordes redondeados y con ventanas y puertas de color verde, también la tipología de vallado es bastante adecuada, por lo que estos aspectos debieran respetarse en posibles actuaciones futuras. Como aspecto negativo se considera la presencia de varios individuos de especies alóctonas, aunque en su mayoría las zonas ajardinadas albergan especies autóctonas.

En cuanto a las proximidades el único impacto a tener en cuenta es el mal estado de conservación de la acera en calle Las Salinas.

A modo de síntesis el complejo y sus aledaños cuenta con los siguientes impactos:

**Impactos derivados de las edificaciones y construcciones (Complejo):**





- Mal estado de conservación general. En este caso sería moderado.

**Red de infraestructuras viarias (Proximidades):**

- Deficiencias en las zonas peatonales

**Impactos derivados de especies alóctonas (Complejo):**

- Especies alóctonas

**Hotel San Antonio y Marina Bay**

Ambos complejos se sitúan entre la Playa de La Peña Grande y la Avenida de Las Playas.

En términos generales el complejo del Hotel San Antonio se encuentra en buen estado de conservación, con un correcto mantenimiento de las zonas ajardinadas. En lo que a impactos se refiere es reseñable la dimensión del mismo, con hasta 4 plantas desde la Avda. de Las Playas, también la estética relacionada con la tipología de la edificación no es la más idónea de cara a su homogeneización con el resto de paisajes urbanos de la isla, aunque sí que se encuentra en un buen estado de conservación.

En cuanto a la edificación del complejo Marina Bay, se encuentran en un moderado estado de conservación, al igual que en el Hotel San Antonio la estética relacionada con la tipología de la edificación no es la más adecuada. Atendiendo a las zonas ajardinadas, el complejo prácticamente no presenta zonas ajardinadas, aunque sí son destacables la presencia de palmeras (Phoenix ssp.) enfrente del complejo.

En las proximidades de los complejos, las farolas de un lado de la Avda. de Las Playas no presentan la tipología adecuada, puesto que no enfocan únicamente hacia el suelo.

En conclusión, las tipologías de impactos y su ubicación son los siguientes:

**Impactos derivados de las edificaciones y construcciones (Complejos):**

- El exceso volumétrico
- Los tratamientos inadecuados de fachadas

**Red de telecomunicaciones y alumbrado (Proximidades):**

- La tipología inadecuada de luminarias

**Impactos derivados de especies alóctonas (Complejo):**





- Especies alóctonas

### **Antigua potabilizadora del Hotel San Antonio**

Se encuentra ubicada justo enfrente del hotel San Antonio, por lo tanto linda al Sur con la Avda. de Las Playas y al Norte con la calle Alemania.

Al contrario que el hotel, la edificación posee una tipología edificatoria más adecuada, sobre todo en la parte de la Avda. de Las Playas, con ventanas integradas en el paisaje insular y con una volumetría correcta, en cambio el estado de conservación no es el idóneo, donde destaca además una tubería poco mimetizada con la edificación. En la azotea sobresalen demasiado varias chimeneas en mal estado de conservación, cuya escasa integración y tipología rompen con la estética general de la edificación.

Al igual que en todos los casos observamos la presencia de individuos de especies alóctonas.

En las proximidades el único impacto es el mal estado de la acera en un lado de la calle Alemania.

#### Impactos derivados de las edificaciones y construcciones (Complejo):

- Mal estado de conservación general
- Elementos sobresalientes en la cornisa

#### Red de infraestructuras viarias (Proximidades):

- Deficiencias en las zonas peatonales

#### Impactos derivados de especies alóctonas (Complejo):

- Especies alóctonas

### **Villas Alondras**

Se encuentran ubicadas entre las calles Cadera, Cucharona, Agachadilla y Los Volcanes.

A nivel general poseen un perfecto estado de conservación, con unas correctas tipologías arquitectónicas, tanto en las edificaciones como en los muros circundantes, presentan una adecuada relación entre espacios edificados y espacios libres, presentando a nivel general unas zonas ajardinadas con una estética considerable. Como aspecto negativo destacamos la presencia de especies alóctonas.

En las calles contiguas destaca como impacto una tipología inadecuada de farolas, la inexistencia de aceras en algunos tramos y la inexistencia de actuaciones que disminuyan el efecto de borde con respecto a los espacios no edificados.





Se aprecia la tipología inadecuada farolas, la inexistencia de aceras y el efecto de borde con los espacios no urbanizados.

**Red de infraestructuras viarias (Proximidades):**

- Deficiencias en las zonas peatonales

**Red de telecomunicaciones y alumbrado (Proximidades):**

- La tipología inadecuada de luminarias

**Impactos sobre el espacio no ocupado (Proximidades):**

- Escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado

**Impactos derivados de especies alóctonas (Complejo):**

- Especies alóctonas

**Rancho Texas Lanzarote**

Se encuentra ubicado al Norte de la Carretera de Las Playas (LZ-40), y al Este de la carretera vecinal de Los Caserones.

Es entendible que por la actividad que desarrolla las edificaciones no presenten una tipología acorde al paisaje de Lanzarote, en algunas es visible el esfuerzo de integración en el entorno, sin embargo en





otras, sobre todo en las que están más próximas a la LZ-40, su tipología y conservación sí que suponen un impacto más notable.

Otro aspecto negativo de las edificaciones son las antenas, chimeneas y otros elementos sobresalientes.

Pero la tipología de impacto más extendida en el complejo es la de especies alóctonas, que es contrarrestado por el buen estado de conservación que presentan las zonas ajardinadas.

En las proximidades es destacable la deficiencia de luminaria y el efecto de borde que presenta la zona agravado por taludes.

En resumen los impactos que presenta el complejo son los siguientes:

**Impactos derivados de las edificaciones y construcciones (Instalaciones Rancho Texas):**

- Los tratamientos inadecuados de fachadas
- Los elementos sobresalientes en la cornisa

**Red de telecomunicaciones y alumbrado (Proximidades):**

- La deficiencia de luminarias
- Las antenas con escasa integración visual

**Impactos sobre el espacio no ocupado (Proximidades):**

- Los taludes
- Escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado

**Impactos derivados de especies alóctonas (Instalaciones Rancho Texas):**

- Especies alóctonas

**Equipamiento turístico Calle Reina Sofía.**

La parcela donde se ubicará el equipamiento limita al Este con la calle Reina Sofía, al Sur con la calle El Paraíso, y al Oeste con los Apartamentos Balcón del Mar.

Dicha parcela presenta un muro con una tipología inadecuada y en estado de abandono, en el interior de la parcela encontramos escombreras, residuos sólidos urbanos, excesiva concentración de tendido eléctrico y/o telefónico y vegetación alóctona.





En la calle El Paraíso nos encontramos con aceras en mal estado de conservación y una tipología de luminaria inadecuada.

En la calle Reina Sofía, entre esta parcela y los apartamentos Balcón del Mar, encontramos varias edificaciones en estado de abandono, con fachadas con una tipología y cartelería inadecuada, al igual que en casi todos los establecimientos comerciales de la calle Reina Sofía. Otros aspectos negativos de la calle son los contenedores en mal estado de conservación y que entre la parcela y los apartamentos Balcón del Mar encontramos residuos sólidos urbanos. En última instancia esta calle presenta un exceso de sección transversal.

En síntesis los impactos presentes y su ubicación son los que se detallan a continuación:

**Impactos derivados de las edificaciones y construcciones (Parcela y proximidades):**

- El mal estado de conservación general
- Los tratamientos inadecuados de fachadas
- La concentración de cartelería en fachadas

**Red de infraestructuras viarias (Proximidades):**

- El mal estado de conservación de la red viaria
- Deficiencias en las zonas peatonales
- Las vías con excesiva sección transversal

**Red de telecomunicaciones y alumbrado (Proximidades):**

- La concentración inadecuada de luminarias
- La tipología inadecuada de luminarias
- La concentración de tendido eléctrico y/o telefónico

**Impactos derivados de los elementos de los espacios libre públicos y privados (Proximidades):**

- La degradación del mobiliario urbano

**Contaminación por vertidos (Proximidades):**

- Los vertidos sólidos (escombros y residuos sólidos urbanos)

**Impactos derivados de especies alóctonas (Parcela):**





- Especies alóctonas

### **Equipamiento turístico Avda. de Las Playas, 41**

Se encuentra ubicado entre la Avda. de Las Playas y la calle Chalana.

La edificación presenta un moderado estado de conservación, con una tipología de fachada inadecuada, puesto que parte de la misma, la destinada a comercios, difiere totalmente de las propias de la isla de Lanzarote. Además la fachada posee una excesiva agrupación de elementos publicitarios y comerciales. Como último impacto apreciamos una tubería que culmina en una chimenea que supone un notable impacto.

Las inmediaciones del complejo presenta como impactos: una vegetación alóctona, cuya estética no es la adecuada para el entorno, así como una excesiva afluencia de vehículos.

En conclusión, la tipología de impactos existente es la siguiente:

#### **Impactos derivados de las edificaciones y construcciones (Edificación y proximidades):**

- El mal estado de conservación general
- Los tratamientos inadecuados de fachadas
- Los elementos sobresalientes en la cornisa
- La concentración de cartelería en fachadas

#### **Contaminación atmosférica (Proximidades):**

- Gases contaminantes por tránsito rodado excesivo

#### **Contaminación acústica (Proximidades):**

- Ruido por tránsito rodado excesivo
- Ruido por actividades nocturnas

#### **Contaminación visual (Edificación):**

- La concentración lumínica excesiva por cartelería

#### **Impactos derivados de especies alóctonas (Proximidades):**

- Especies alóctonas





### **Villas Guataca**

Se encuentran al Sur de la Rambla Islas Canarias, al Norte de la calle Guataca y al Este de la calle Barqueta.

Las edificaciones presentan un perfecto estado de conservación, con unas tipologías arquitectónicas muy bien adecuadas al entorno insular, con una perfecta correlación entre espacios libres y edificados. Las zonas ajardinadas también muestran un alto grado de mantenimiento. El único aspecto negativo es la presencia de especies alóctonas.

Las proximidades del complejo muestran como único impacto residuos sólidos urbanos en una parcela no edificada próxima al mismo, así como algunas luminarias con tipologías inadecuadas en la calle Barqueta. Por lo tanto los impactos destacables serían:

#### Contaminación por vertidos (**Proximidades**):

- Vertidos sólidos (escombros y residuos sólidos urbanos)

#### Red de telecomunicaciones y alumbrado (**Proximidades**):

- La tipología inadecuada de luminarias

#### Impactos derivados de especies alóctonas (**Complejo**):

- Especies alóctonas

### **Vista del Mar**

Las cuáles lindan al Este con la calle Sálamo y al Sur con la calle Tugio.

A nivel general poseen un buen estado de conservación, con unas correctas tipologías arquitectónicas, tanto en las edificaciones como en los muros circundantes, presentan una adecuada relación entre espacios edificados y espacios libres y unas zonas ajardinadas con una estética considerable. Como aspecto negativo destacamos la presencia de especies alóctonas.

En los alrededores encontramos una notable cantidad de impactos: luminarias con una tipología inadecuada, tanto en la calle Tugio, como en la calle Sálamo, efecto de borde con los espacios no edificados cercanos y residuos sólidos urbanos en la calle Sálamo. La presencia de antenas poco integradas en edificaciones cercanas, y por último hay que destacar la presencia de líneas de alta tensión en la parcela no edificada que se encuentra a la derecha de la calle Sálamo.

En síntesis, los impactos que encontramos y su ubicación son los siguientes:





**Red de telecomunicaciones y alumbrado (Proximidades):**

- Tipología inadecuada de luminarias
- Antenas con escasa integración visual
- La concentración de tendido eléctrico y/o telefónico. Líneas de alta tensión.

**Impactos sobre el espacio no ocupado (Proximidades):**

- Escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado

**Impactos derivados de especies alóctonas (Complejo):**

- Especies alóctonas

**Apartamentos Lago Verde**

Se encuentra ubicado entre las calles Géiser al Este, Testeyna al Norte y Toscón al Sur.

Con respecto a las edificaciones, estas se encuentran en un moderado estado de conservación, con unas correctas tipologías edificatorias y de los elementos y estética de la fachada, exceptuando la zona de aparcamientos que da hacia la calle El Toscón, cuya tipología y estado de mantenimiento no son los adecuados. Presenta una escasa superficie de zonas ajardinadas, con elevada presencia de especies alóctonas de porte arbóreo.

Con respecto a las inmediaciones del complejo, la calle Géiser presenta una incorrecta tipología de luminarias, mientras que en la calle El Toscón observamos una cierta degradación del mobiliario que en ella se encuentra (contenedores).

A modo de síntesis, el área de estudio y sus proximidades cuenta con los siguientes impactos:

**Impactos derivados de los elementos de los espacios libre públicos (Proximidades):**

- Degradación del mobiliario urbano

**Red de telecomunicaciones y alumbrado (Proximidades):**

- Tipología inadecuada de luminarias

**Impactos derivados de especies alóctonas (Complejo):**

- Especies alóctonas



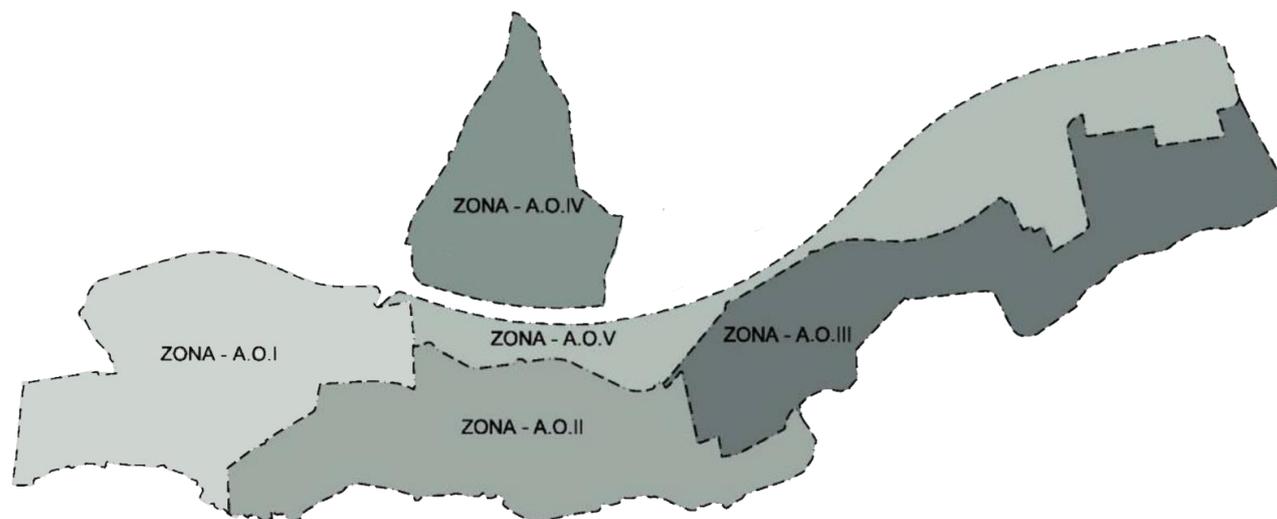


#### 4.2 Usos pormenorizados

Las diversas zonas que componen el núcleo de Puerto del Carmen son muy diferentes en lo que a implantación de usos se refiere. El uso originalmente turístico se ve afectado en cada una de las zonas de modo distinto por fenómenos como la atomización o la mezcla indiscriminada de usos. La división de la propiedad ha incurrido en muchos complejos turísticos en multipropiedad, fenómeno que ha introducido el uso residencial hasta tal punto de convertir un complejo de apartamentos de explotación turística en complejos residenciales, muchos de vivienda habitual.

En cuanto a las dotaciones, el núcleo posee las necesarias para dar cobertura a su propia población residencial, servicios y equipamientos turísticos.

Si bien, el modelo en vigor zonifica el núcleo de Puerto del Carmen en cinco ámbitos diferenciados, el estudio para el presente documento se ha centrado en las zonas A.O. I, A.O.III y A.O. IV, teniendo en cuenta que la zona A.O. II coincide con el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación Urbana (P.E.R.U), objeto de estudio del primer Plan para la de Mejora, Modernización e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen (PMM-1). La zona A.O. V se establece como suelo urbanizable no sectorizado turístico desde el plan general vigente, actualmente, sin desarrollar. No obstante, se recogen algunas especificaciones a nivel informativo de las zonas en cuestión:



- Zona A.O.I:

La zona de La Tiñosa corresponde al núcleo antiguo tradicional pesquero de Puerto del Carmen, en el que todavía se conservan algunas edificaciones de aquella época y cuenta con muelle. En la actualidad,



en ella se concentra la mayor parte de la población residente del núcleo, existiendo a su vez un gran número de complejos en explotación, aunque en un alto porcentaje, la explotación se compagina con el uso residencial. Esta zona es, según el PGO vigente, un ámbito de uso específico residencial, donde quedaría el uso de alojamiento turístico en situación de fuera de ordenación.

El único espacio libre existente es Parque El Varadero. En contrapartida, cuenta con las siguientes dotaciones y equipamientos: el Polideportivo Municipal de Puerto del Carmen que recoge el campo de fútbol de ámbito local, el centro cívico El Fondadero, el Colegio de Educación Infantil y Primaria Concepción Rodríguez Artiles, el Instituto de Educación Secundaria de Tías, la Guardería Municipal de Tías y el consultorio médico de Puerto del Carmen, así como con algunos centros socio-culturales.

- Zona A.O.II:

La zona de Playa Blanca se desarrolló sin un orden urbanístico claro durante el comienzo del “boom” turístico, siendo el elemento destacable de este sector el Hotel Los Fariones. En esta zona existe una alta mixticidad de usos residencial, turístico y comercial.

Esta zona es, principalmente, el ámbito de actuación del primer Plan de Modernización de Puerto del Carmen.

Existen varios equipamientos aunque en cuanto a uso la oferta es bastante escasa, limitándose al sanitario y sociocultural. Los pocos espacios libres existentes son parcelas residuales y de escasa entidad.

- Zona A.O.III:

La zona de Los Pocillos-Matagorda, de uso exclusivo turístico, se caracteriza por un desarrollo más ordenado que los sectores anteriores. En esta área se ubican la mayoría de los establecimientos hoteleros, no obstante existe una significativa presencia de uso turístico extrahotelero y residencial.

En ella se ubican dos espacios libres de entidad, el Parque de las Naciones y la Plaza de Yugoslavia. Ambos se confieren como parques urbanos duros, tratados y con escasa vegetación y zonas ajardinadas. Existen numerosas parcelas de espacio libre público en el entorno de los establecimientos turísticos, donde prima el bajo tratamiento formal y la vegetación. Aumentan la sensación de sosiego, a la par que disminuyen la densidad de la urbanización.

- Zona A.O.IV:

La zona norte de la LZ 40, donde se está ejecutando el Plan Parcial Campo de Golf que alberga dicho gran equipamiento. Destaca la presencia de una parcela edificada donde se ubica el Hospital de Lanzarote (Hospiten). Esta edificación cuenta con un gran área de estacionamiento y un helipuerto de emergencias.



- Zona – A.O.V:

La zona entre la circunvalación y la LZ 40, que corresponde a una zona en la que todavía no se ha actuado y se clasifica como urbanizable no sectorizado turístico.

### 4.3 Infraestructuras y servicios

#### 4.3.1 Red viaria

La red del término municipal de Tías está formada por diferentes elementos infraestructurales cuya jerarquía está establecida por:

- Vías de primer orden: carretera convencional de interés regional. Incluye la LZ-2, que conecta la isla de norte a sur, comunicando la capital Arrecife, con la zona aeroportuaria y los desarrollos turísticos del sur-sureste de la isla de Lanzarote.
- Vías de segundo orden: carreteras convencionales de interés insular. Incluyen las LZ-30, LZ-35, LZ-40, LZ-56, LZ-58. Dan acceso al municipio desde distintas vertientes, en torno a las cuales se han configurado los principales núcleos de edificación diseminada del municipio.
- Vías de tercer orden: el resto de carreteras como son las LZ-501, LZ-502, LZ-503, LZ-504, LZ-505, que generalmente comunican vías de primer y segundo orden.

Por otro lado, un sistema de carreteras asfaltadas, no asfaltadas o pistas de tierra de mayor interés, dependientes del Ayuntamiento que conectan determinados puntos dentro del término municipal o se constituyen en travesías urbanas, por el grado de consolidación edificatoria de sus márgenes.

Por el ámbito de estudio discurre una vía de segundo orden, la LZ-40, que es la que une el Aeropuerto con Puerto del Carmen. Esta vía se sitúa en la zona Norte del núcleo turístico, recorriéndolo desde el Noreste al Noroeste. Cuenta con aproximadamente ocho kilómetros, aunque solo unos seis kilómetros y medio entran en la zona del EM. La longitud total (8070 m). Y dos vías de tercer orden, la LZ-504 que une Puerto del Carmen y Marcher; y la LZ-505 que une Puerto del Carmen con Tías.

A continuación se realiza una descripción de la red viaria de forma más exhaustiva, según las zonas establecidas en el PGO vigente, exceptuando la Zona A.O.II que ya desarrolló el Primer Plan de Modernización de Puerto del Carmen:

- Zona A.O.I La Tiñosa-Los Mojones:

La red viaria de esta zona se ve condicionada por una mayoritaria tipología de edificación aislada y por la fuerte orografía del terreno. Esto conlleva a que el sistema viario tenga una elevada presencia de calles con fondos de saco y la estructura no sea malla regular.





Otro de los motivos por los que se localizan calles sin salida es porque la zona se encuentra en pleno desarrollo urbanístico, ya que hay varios proyectos de urbanización sin ejecutar. Esto también ocurre con la Rambla Islas Canarias, en donde hay fases que están sin ejecutar y la zona I es una de ellas.

El acceso a la Tiñosa se hace bien por la C/Reina Sofía o por la Avd. Juan Carlos I, convirtiéndose en dos de las vías más importantes del núcleo. Otras vías principales de la zona alta son C/ Los Volcanes y la C/ Salinas que se comunican con la C/Reina Sofía.

Hay que tener en cuenta que la zona alta posee importantes puntos atractores de vehículos como son el colegio C.E.I.P. Concepción Rodríguez Artilles, el instituto I.E.S. Puerto del Carmen y la Guardería Chinijo.

La parte baja de la zona de la Tiñosa, cercana a la costa, tiene un trazado poco adecuado para la circulación de los vehículos, donde la presencia de elevadas pendientes hace que el trazado tenga que ser sinuoso y los recorridos sean más largos, y esto unido a la falta de mantenimiento del pavimento hace que los accesos se hagan en condiciones poco adecuadas.

Una de las calles que más problemas presenta esta zona baja, es la C/Roque Nublo que sufre estrechamientos en varios de sus tramos por la presencia de viviendas, lo que genera una circulación complicada cuando se da el encuentro de dos vehículos de forma simultánea.

La bajada al Puerto Deportivo no se realiza de forma directa o intuitiva, puesto que se pasa de la C/Roque Nublo a la C/ Lanzarote mediante una intersección donde los vehículos no tiene acceso directo al Puerto sino que pasan por la C/ Teide para llegar al destino, esto unido con la elevada pendiente que posee la zona hace que los vehículos pesados o de ciertas dimensiones tengan complicaciones para acceder a la zona.

Otra de las vías que tiene su trazado condicionado a la orografía del terreno es la C/ Geiser, la cual es importante pues une la vía de entrada en la zona de ordenación I, C/ Reina Sofía con la C/ El Toscón, que es la calles que recorre longitudinalmente la parte baja de la zona I. La C/ Geiser posee un trazado con varias curvas para adecuarse a la topografía del terreno y suavizar la pendiente.

La pavimentación de la zona es de pavimento asfáltico en la mayoría de las calles. Las pendientes en esta zona, son las más desfavorables que presenta Puerto del Carmen, ya que se localizan en su extensión varias vías con pendientes mayores al 10%, este rango de pendiente se localiza en su mayoría en la parte baja de la zona.

- Zona A.O.III Los Pocillos – Matagorda:





La zona de Ordenación III cuenta en su superficie de afección con Hoteles de mayor altura y capacidad que en las áreas anteriores, siendo el principal enclave de ubicación de estos recintos turísticos el entorno de la Playa de Matagorda.

Las vías urbanas en esta zona tienen una sección adecuada para el tráfico de vehículos. Una de las vías a destacar es la Avenida de Las Playas en la que se diferencia dos tramos principalmente, uno rodado y otro peatonal que bordea la costa.

El recorrido de acceso y salida de la zona se realiza por Avenida de las Playas, C/ Marte y dirección a la Rambla Islas Canarias, además se utiliza para comunicarse con las zonas II y V, lo que implica que los vehículos se concentren principalmente en estas vías.

La pavimentación de la zona es en gran media de pavimento de asfalto, siendo de pavimento de tierra los caminos antiguos que hoy día no son usados de forma habitual, sino que se emplean para llegar a viviendas aisladas o a terrenos. En la zona se localizan algunas vías de adoquín pertenecientes a los complejos turísticos o usadas preferentemente por los mismos.

Las pendientes de la zona dan datos favorables adquiriendo valores inferiores al 6%. El caso más destacado de pendiente desfavorable, mayor al 10%, es la C/ Júpiter, donde un gran tramo arroja valores mayores de pendientes superiores al 10%.

- Zona A.O.IV Al norte de la LZ 40:

La zona IV, debido a su desarrollo urbanístico, y al presencia del Campo de Golf, que ocupa una gran extensión, apenas posee viario urbano. El viario urbano que hay es el de la única urbanización (sin contabilizar la vía interurbana LZ-40) que se encuentra ejecutada y las vías de servicio de la LZ-40 y LZ-505.

La pavimentación de la zona es en su totalidad de asfalto dado el carácter nuevo de la zona.

- Zona A.O.V Entre la Circunvalación y la LZ 40:

Esta zona, debido a que no está desarrolla urbanísticamente no posee viario urbano, siendo el único existente, algunos tramos de la Rambla Islas Canarias, de los cuales muchos de ellos no se encuentran ejecutados.

El punto más importante de la zona es la vía que une la Rambla Islas Canarias con la vía de servicio de la LZ-40. Esta vía está pavimentada de asfalto y las pendientes son menores al 6%.

El resto de viario que se localiza son caminos de tierra empleados para llegar a viviendas aisladas o a terrenos.





En los ámbitos de actuación, se aprecia en general el incumplimiento de la normativa vigente en cuanto a accesibilidad; Ley 8/1995, de, 6 de Abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y Orden VIV/561/2010 por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad.

#### 4.3.2 Red de abastecimiento de agua

Para el suministro de agua potable en la isla de Lanzarote se recurre a la desalinización del agua del mar, mediante plantas desaladoras gestionadas por INALSA (Insular de Aguas de Lanzarote S.A.). Su posterior distribución se hace a través de dos redes principales.

- Dentro del ámbito de actuación existe una conducción proveniente del centro productor de Punta de los Vientos, situado en el TM de Tegüise, que discurre cercano a la costa abasteciendo tanto a Puerto del Carmen como a Arrecife.

El mencionado centro de Punta de los Vientos es el principal productor de agua potable de Lanzarote con las plantas desaladoras, de tecnología de osmosis inversa y compresión de vapor, siguientes: Lanzarote II (7.500 m<sup>3</sup>/día), Lanzarote III (20.000 m<sup>3</sup>/día), Inalsa I (5.000 m<sup>3</sup>/día), Inalsa II (1.100 m<sup>3</sup>/día), Inalsa III (2.600 m<sup>3</sup>/día), Inalsa IV (5.000 m<sup>3</sup>/día, en construcción) y Lanzarote IV (15.000 m<sup>3</sup>/día).

Del mismo centro parte otro conducto con dirección suroeste, que atraviesa el centro de los municipios de San Bartolomé y Tías, abasteciendo los núcleos interiores.

- En la isla existe un segundo centro de producción, Inalsa Sur, en el municipio de Yaiza, con las plantas desaladoras Janubio O.I (3.500 m<sup>3</sup>/día) y Janubio C.P (4.000 m<sup>3</sup>/día) que se comunican con el conducto proveniente de Punta de los Vientos y que pasa por el interior de los municipios de San Bartolomé y Tías.

#### 4.3.3 Red de saneamiento y pluviales

Puerto del Carmen está dotado de una red general de saneamiento, conectada a una estación de bombeo de la cual parte una red de impulsión de saneamiento que conduce las aguas residuales a la EDAR.

El núcleo turístico cuenta con una estación depuradora con capacidad de 3.000 m<sup>3</sup>/día y 30.000 hab-equiv/día, que funciona por oxidación total, aprovechándose posteriormente el agua depurada para la agricultura y la jardinería.

Dicha red posee tres emisarios submarinos situados en Punta Tiñosa, la zona este de Playa Blanca y el tercero se encuentra próximo a Punta El Barranquillo.





#### 4.3.4 Red eléctrica y telecomunicaciones

La energía eléctrica de la que se abastece Puerto del Carmen se produce en la central emplazada en Arrecife, de la cual parten dos líneas de transporte de 66 Kv. que atraviesan el municipio de Tías y distribuyen la electricidad hacia el sur de la isla de Lanzarote. De estas líneas, parten respectivas derivaciones transversales que se conectan a la subestación de Macher (de 66 Kv y 10 Kv). A partir de esta subestación varias líneas de media tensión abastecen a los diferentes núcleos del interior del municipio.

Asimismo existen dos líneas de media tensión de 10 Kv. (comunicadas con la subestación de Mácher). La primera une el núcleo urbano de San Bartolomé con los asentamientos rurales de Masdache, Conil, Vega de Tegoyo y La Asomada, y la segunda, atraviesa, en línea recta, los municipios de San Bartolomé y Tías, comunicando los núcleos costeros de Playa Honda y Puerto del Carmen.

La red de telecomunicaciones se distribuye a través del núcleo turístico y transcurre a lo largo de las calles de forma subterránea bajo las aceras. Los abonados se conectan a la red mediante las arquetas de telecomunicaciones. Hoy en día la compañía de telefonía con mejor infraestructura de telecomunicaciones a nivel insular es Telefónica Nacional de España.

#### 4.3.5 Infraestructura de gestión de residuos

En el ámbito de estudio se puede observar que los distintos contenedores, tanto para recogida domiciliaria como de recogida selectiva, se agrupan juntos. Mayoritariamente están dispuestos en calles no principales, condición que facilita que el impacto visual de estos sea menor, sin embargo, lo que en estos momentos no se puede evitar, es que debido a las altas temperaturas predominantes la mayor parte del año en el ámbito de actuación, aparezcan olores desagradables.

El punto limpio del municipio se sitúa en Puerto del Carmen y tienen una superficie de 9.713 m<sup>2</sup>. Los datos sobre el tipo de residuo que se genera es la siguiente:

TIPO DE RESIDUO	Total Puntos Limpios Lanzarote	Punto Limpio Tías	
Aceite vegetal (l.)	9.545	1.693	18%
Aceite mineral (l.)	8.362	1.624	19%
Aerosoles (unid.)	321	71	22%
Baterías (unid.)	10.661	3.350	31%
Escombros (kg)	3.075.670	990.300	32%
Fluorescentes (unid.)	924	248	27%





TIPO DE RESIDUO	Total Puntos Limpios Lanzarote	Punto Limpio Tías	
Frigoríficos (unid.)	239.906	59.951	25%
Jardinería (m <sup>3</sup> )	491.020	178.680	36%
Madera (m <sup>3</sup> )	620.370	173.120	28%
Medicamentos (unid.)	45	13	29%
Metales (kg.)	202.325	56.340	28%
Muebles y enseres (kg.)	474.550	141.460	30%
Neumáticos (unid.)	4.985	1.000	20%
Papel y cartón (kg.)	25.694	9.639	38%
Pilas (kg.)	3.032	1.296	43%
Pinturas, barnices, etc. (unid.)	4.255	1.224	29%
Plásticos (unid.)	2.989	1.622	54%
Radiografías (unid.)	42	20	48%
Envases (unid.)	1.157	504	44%
Vidrio (unid.)	23.808	12.705	53%
Tonner	776	145	19%
<b>Total</b>	<b>5.200.437</b>	<b>1.635.005</b>	<b>31%</b>

Fuente: Departamento de residuos. Cabildo de Lanzarote, 2011

En el cómputo de la isla de Lanzarote, Arrecife produce el 39% de los residuos. El segundo lugar lo ocupa Tías (con el núcleo turístico de Puerto del Carmen) con un 31%.





Punto limpio Puerto del Carmen

#### 4.4 Espacios libres públicos

La descripción de los espacios libres del ámbito de estudio, se realiza continuando la diferenciación de los cinco ámbitos del PGO vigente, teniendo en cuenta que la zona A.O.II se desarrolló en el Primer Plan de Modernización de Puerto del Carmen.

Centrándose en las restantes zonas de estudio, se diferencian:

- Zona A.O.I La Tiñosa-Los Mojones:

Esta zona, vinculada principalmente a la zona baja costera y el puerto deportivo, no alberga numerosos espacios libres. Puntualmente junto a la zona portuaria se sitúa una plaza de 5442,57 m<sup>2</sup>. Cabe destacar la carencia de espacios libres en la zona alta del ámbito de ordenación I.

- Zona A.O.III Los Pocillos – Matagorda:

Esta zona del núcleo, de menor densidad edificatoria, presenta un gran número de espacios libres. Muchos de ellos aparecen como extensiones de la Avenida de Las Playas. Se pueden destacar el Parque de las Naciones (Sistema General, 19366,70 m<sup>2</sup>) y la Plaza de Yugoslavia (6928,65 m<sup>2</sup>). De forma generalizada, en esta zona se plantea un problema respecto a los espacios libres ya que, aunque existen en gran número, no tienen un carácter abierto y atractor, posiblemente derivado del diseño fragmentado de la trama urbana y el carácter introvertido de los establecimientos de alojamiento turístico, que han llegado a incorporarlo a sus complejos, dificultando un uso público de ellos.



- Zona A.O.IV Al norte de la LZ 40:

Este ámbito ocupado mayoritariamente por el campo de golf posee los espacios libres correspondientes al plan parcial, además de el sistema general municipal 18 de espacios libres.

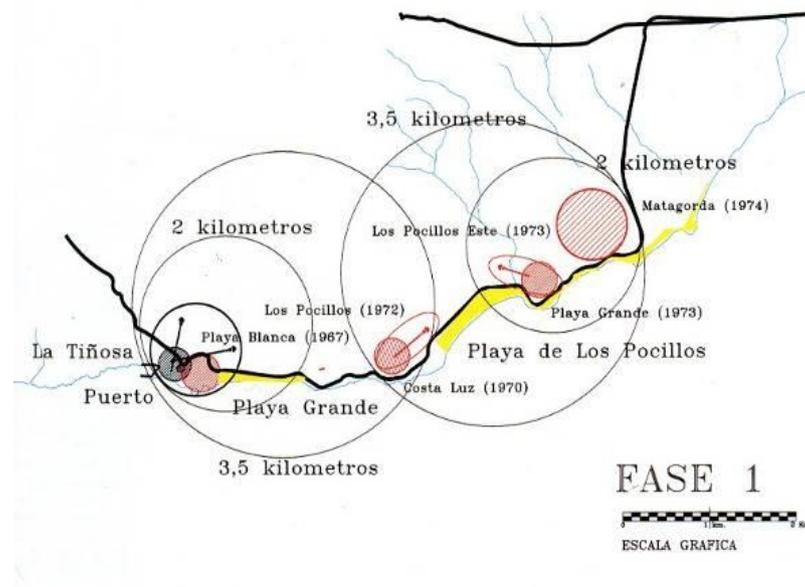
- Zona A.O.V Entre la Circunvalación y la LZ 40:

No existen espacios libres ya que la zona no se ha desarrollado.

#### 4.5 Morfología urbana

El desarrollo urbano de un núcleo determina en gran medida su morfología final. Por ello se hace una reseña al desarrollo de la urbanización turística de Puerto del Carmen, en el que se diferencian tres fases:

La primera fase, establecida hasta el año 1974, se localizan tres focos. El primero se produce en el año 1967, con la urbanización de Playa Blanca, apoyada en el pueblo de La Tiñosa y en el hotel de “Los Fariones” como centro de servicios inicial. El hotel, por su cercanía, aprovecha una cala que llegó a tener un uso casi privado. El segundo, al norte a dos kilómetros, apoyado en la urbanización Costa Luz, en el extremo sur de la Playa de Los Pocillos, la más amplia y que dará lugar a su vez a la aparición de un segundo hotel, “San Antonio”. El tercero al otro extremo de la playa, pequeñas intervenciones y que al final del periodo serán absorbidas por la promoción de Matagorda, que mucho más tarde promocionará el tercer gran hotel de la zona.





La Tiñosa



Hotel Los Fariones

La segunda fase hasta el año 1990, es una fase de crecimiento de los tres focos anteriores, por extensión de las propias urbanizaciones existentes y por la aparición de otras pequeñas promociones



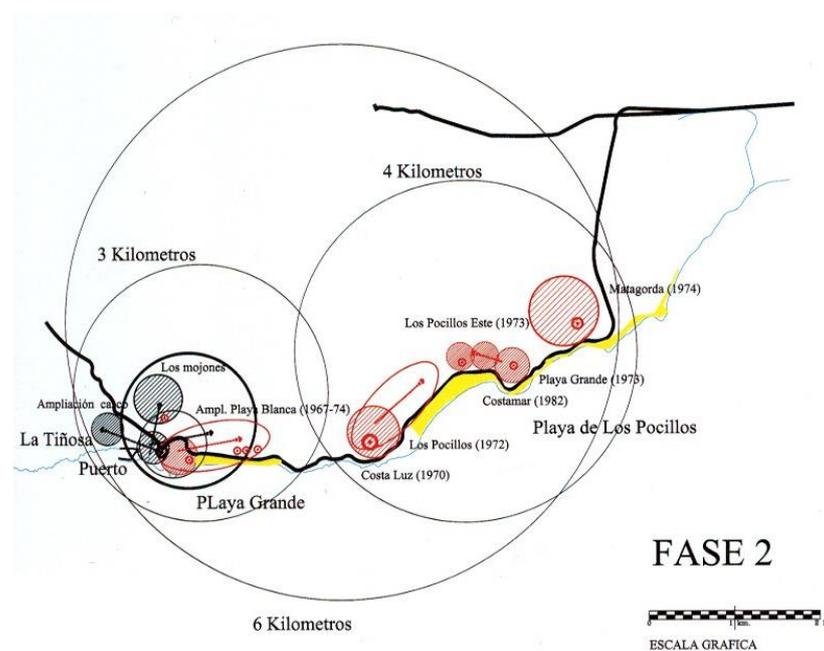
que se irán incorporando al centro turístico. La vía litoral sirve de vínculo umbilical y a la misma se irán adosando las nuevas promociones, los servicios y un paseo marítimo que se irán incorporando al centro turístico.

A partir del foco La Tiñosa – Playa Blanca, la trama urbana se irá ampliando de forma irregular, albergando la población local, con su primera y segunda residencia. Recogerá el fenómeno de diáspora de la población de Arrecife a la “periferia” de la capital, la costa de los municipios de San Bartolomé y Tías.

Al final de esta fase la primera línea de la urbanización, Playa Blanca, empezará a densificarse aumentando la altura.

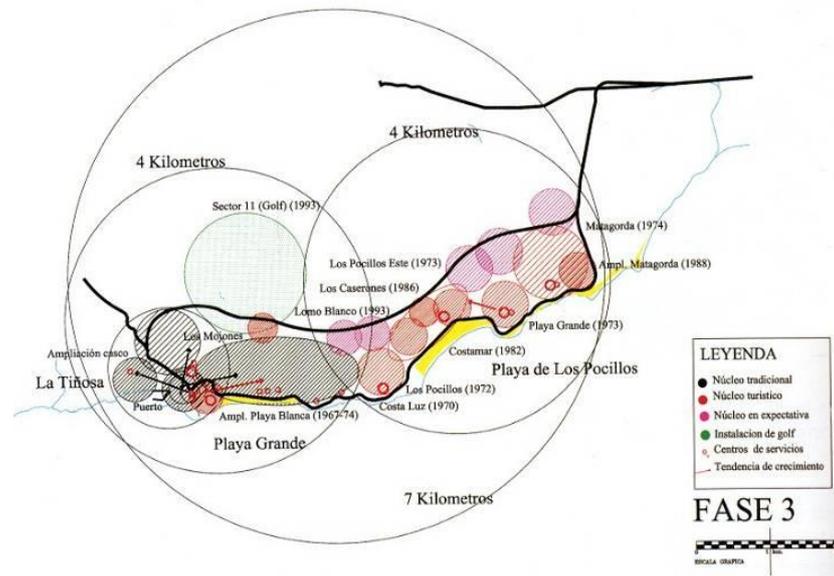
El foco de la Playa de Los Pocillos tiene un crecimiento por incorporación de nuevas promociones y tiende a unirse con el foco de Matagorda.

Los tres focos iniciales se convierten en dos, con un ámbito de influencia de 3 ó 4 km. cada uno.



La tercera fase está constituida por la unidad total. No hay solución de continuidad, la vía marítima pasa a tener gran relevancia como localización de servicios. Se promueve una vía periférica que da lugar a una expectativa de crecimiento de una segunda línea hasta colmatar todo el espacio disponible hasta la citada vía.





Fuente: Génesis y Desarrollo del Espacio Turístico en Canarias

Autor: Eduardo Cáceres Morales.

La morfología urbana del núcleo turístico de Puerto del Carmen es manifiestamente distinta en cada uno de los ámbitos, dado su desarrollo urbano sin solución de continuidad, espacialmente hablando.

- Zona A.O.I:

La fuerte orografía que presenta la zona de La Tiñosa, conlleva que la estructura viaria no sea una malla regular sino que se conforma una trama urbana orgánica, con manzanas irregulares adaptadas a las edificaciones y topografía existentes. En esta zona se encuentran tanto edificaciones residenciales, como complejos turísticos, siendo estas últimas las que menos abundan. La tipología de la edificación que mayoritariamente se encuentra en la zona alta es edificación aislada, siendo entre medianeras la predominante en la parte baja. Las construcciones tienen en su mayoría dos plantas, aunque en ciertos casos la sensación de altura aumenta debido a los fuertes desniveles existentes en algunas parcelas.

- Zona A.O.II:

La trama urbana de la zona de Playa Blanca es irregular y fragmentada, la cual se ve cosida en su dirección longitudinal únicamente por la Avenida de las playas. Es el ámbito que muestra la mayor densidad de parcelas, con escasos vacíos entre ellas e incluso en el interior de las mismas. Existen dos tipos edificatorios predominantes, el bloque lineal y las edificaciones aisladas, todas ellas con una altura máxima, de dos plantas, a excepción de los complejos hoteleros San Antonio, Fariones y Fariones Playa, cuyas alturas van de cinco a siete plantas.





- Zona A.O.III:

Formado por diversos planes parciales, la zona de Los Pocillos – Matagorda es la más extensa de todas las que componen el ámbito turístico. Debido a que los planes parciales son muy diversos, la trama urbana es heterogénea y no existe continuidad entre las distintas urbanizaciones. Es de resaltar que la trama se encuentra fracturada entre las calles Plutón y Agonada, existiendo un gran vacío que separa la zona de Los Pocillo y de la de Matagorda. En cuanto a las manzanas, las de gran mayor tamaño albergan los complejos turísticos, con tipología de bloque lineal en su mayoría, y en las de menor tamaño predomina la edificación aislada. La densidad de parcelas es media-baja. Como en todo el núcleo turístico, el tipo edificatorio varía dependiendo del tipo de establecimiento, predominando las construcciones entre una y dos plantas, a excepción de las construcciones que constituyen algunos de los complejos hoteleros, que alcanzan las cinco plantas

- Zona A.O.IV:

En esta zona existen algunas edificaciones aisladas de baja altura, diseminadas por toda el área del equipamiento del campo de golf.

- Zona A.O.V:

Al no haberse actuado aún en este suelo urbanizable no sectorizado turístico, no existen más que escasas edificaciones aisladas.

#### 4.6 Análisis de la edificación y del producto turístico

##### 4.6.1 Tipología y categoría de los establecimientos turísticos

Los tipos de establecimientos turísticos de alojamiento existentes en el ámbito de actuación se clasifican dentro de las modalidades hotelera y extrahotelera.

Los establecimientos hoteleros se definen, según el Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, como el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación.

El Decreto 142/2010 de 4 de octubre, define como establecimientos extrahoteleros a aquel establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.

La modalidad predominante, con 71,4%, es la extrahotelera, con una relación de nueve establecimientos por cada uno de la modalidad hotelera. En Puerto del Carmen se distinguen básicamente, dos tipos de complejos extrahotelero, el apartamento compuesto por unidades de alojamiento dotadas del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y



consumo de alimentos; y villas, compuestos por una o varias unidades de alojamiento de tipología edificatoria aislada, dotada de zonas verdes de uso privativo y del equipamiento de instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos. Estas modalidades se repiten en todos los ámbitos de ordenación.

Puerto del Carmen concentra más de un 99% de las plazas de alojamiento totales del municipio de Tías. Contando con un 28,6% de plazas hoteleras y un 71,4% de extrahoteleras.

Un 24,2% de las plazas corresponden a hoteles de cuatro estrellas, lo que corresponde implica que un 73,33% del total de las plazas hoteleras del municipio son de cuatro estrellas (estando éstos situados en Puerto del Carmen), y un 4,4% de las plazas totales corresponden a hoteles con categoría de 1,2 y 3 estrellas.

En cuanto a las plazas extrahoteleras, hay una gran concentración, 51,15%, de plazas en establecimientos de 1 y 2 llaves y un 20,25% restante corresponden a establecimientos de 3, 4 y 5 llaves.

La conclusión que se obtiene de este análisis es que mientras la oferta hotelera es de categoría media-alta, la extrahotelera es de categoría media-baja, siendo ésta la oferta predominante en el núcleo.

#### 4.6.2 Antigüedad y estado del alojamiento turístico

Las edificaciones turísticas tienen en su mayoría más de 25 años, la característica fundamental es la obsolescencia de la planta de alojamiento donde las obras de mantenimiento no son suficientes para mantener la competitividad de los establecimientos turísticos.

El grado de obsolescencia y deterioro que presentan los diversos complejos de alojamientos, guarda relación con la modalidad y categoría de los establecimientos, de tal manera que los complejos extrahoteleros de menor categoría son los que presentan peor estado de conservación y una imagen más degradada.

#### 4.6.3 Plazas de alojamiento

El ámbito turístico de Puerto del Carmen cuenta con un total (según ISTAC, 2012) de 31.154 plazas de alojamiento. La modalidad hotelera dispone de 8.913 plazas, de las cuales 7.544 corresponden a hoteles de cuatro estrellas. La mayor concentración de plazas hoteleras está situada en el ámbito de ordenación A.O.III, seguida por el A.O.II y el A.O.I. La modalidad extrahotelera dispone de 22.241 plazas, concentrándose 15.934 plazas en establecimientos de una y dos llaves, siendo el de dos llaves el de mayor carga y estando, mayoritariamente concentrada en el A.O.II.







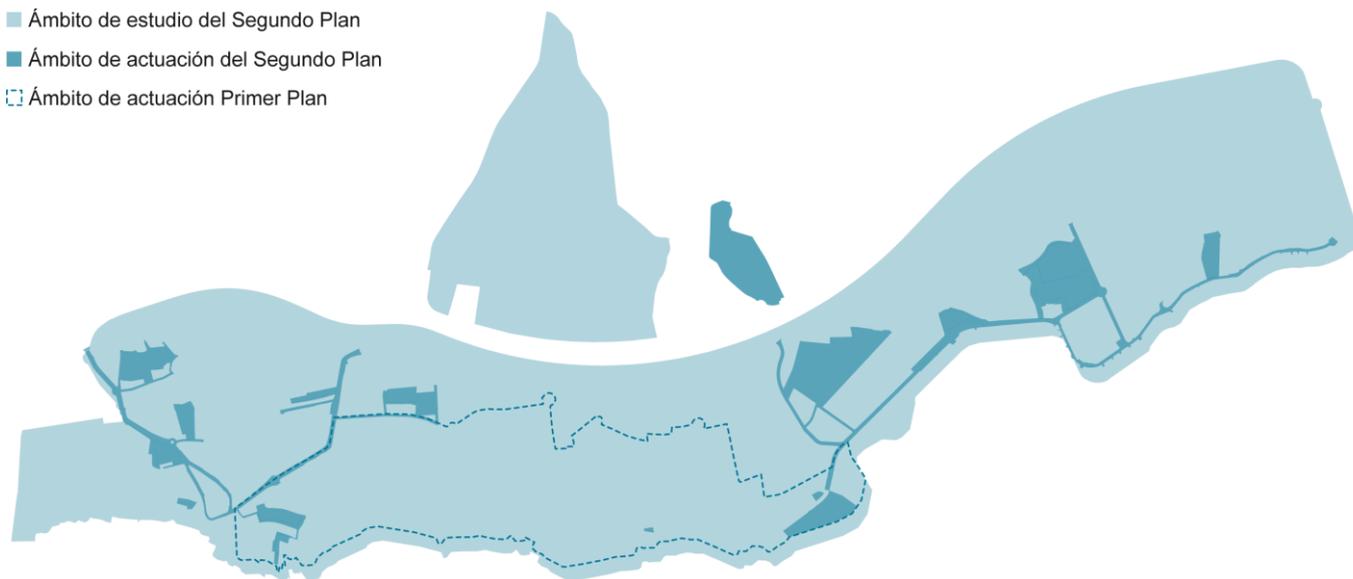
## 5. DIAGNOSIS

### 5.1 Diagnóstico ambiental

El diagnóstico ambiental resulta del chequeo realizado a cada una de las variables ambientales en la fase de análisis previo. Su objetivo es valorar el estado del sistema territorial, de los problemas que le afectan y del aprovechamiento de sus potencialidades, con el fin de poder tomar decisiones sobre su trayectoria. En este sentido, el diagnóstico ambiental se estructura en 3 etapas, secuenciales y estrechamente vinculadas entre sí: un diagnóstico descriptivo, un diagnóstico de la problemática ambiental y un diagnóstico de la capacidad de uso del territorio.

Entre estas etapas, cobra especial significación la primera, ya que el diagnóstico descriptivo supone la delimitación y la caracterización de unidades ambientales, que constituyen la unidad territorial de referencia que se toma para realizar las valoraciones de las restantes etapas. Asimismo, el diagnóstico descriptivo se aborda de una forma más global, estableciéndose para el conjunto del ámbito de estudio territorial del Plan, mientras que las restantes etapas se circunscriben al ámbito de actuación, por ser éste el que puede presentar las propuestas de intervención. Este procedimiento garantiza que el entorno próximo al ámbito de actuación, también se encuentre perfectamente caracterizado desde el punto de vista de su funcionamiento territorial (por la delimitación de sus unidades ambientales), lo que resulta imprescindible de plantearse intervenciones periféricas o de borde en el ámbito de actuación.

- Ámbito de estudio del Segundo Plan
- Ámbito de actuación del Segundo Plan
- Ámbito de actuación Primer Plan



#### 5.1.1 Diagnóstico descriptivo: unidades ambientales

A modo de interpretación de la información recogida en el análisis ambiental, y por tanto, como reflejo de la realidad territorial, se ha generado una delimitación de unidades ambientales a partir de una



diferenciación inicial, en el ámbito de referencia territorial del Plan, del espacio edificado y del soporte territorial, que son los principales sistemas que lo organizan.

### Aspectos metodológicos

En el proceso de definición, caracterización y delimitación de las unidades ambientales se combina el estudio de los elementos del paisaje existentes, el de su estructura interna, o sistema de organización que lo identifica, y el de su dinámica, incorporando en algunos casos las claves de su transformación temporal. En general, estos elementos pueden ser de carácter abiótico, biótico y antrópico, dándose diversas interrelaciones entre ellos. En este sentido se considera de especial relevancia la estructura que presentan, es decir, cuales son los dominantes, cuáles son sus niveles de organización y qué elemento o elementos estructuran cada unidad. Ello se puede traducir en una clasificación de las unidades resultantes según la dominancia de sus elementos estructurales:

RANGO	ABIÓTICO	BIÓTICO	ANTRÓPICO
1	 F	 B	 A
2	Fb  Fa 	Bf  Ba 	Af  Ab 
3	Fba  Fab 	Bfa  Baf 	Afb  Abf 

Elementos, estructura y dinámica (Método de Bovet y Ribas).

Este método establece categorías teniendo en cuenta lo que predomina.

Al aplicar este método de definición de unidades ambientales en el ámbito de referencia, se puede apreciar la predominancia de elementos antrópicos sobre el resto de tipologías, lo cual es consecuencia de que un alto porcentaje del territorio se encuentre transformado por la edificación y por las infraestructuras humanas en la actualidad.

La presencia de unidades con dominancia de elementos bióticos se ciñe a espacios tratados, potentemente, mediante ajardinamientos o reconstrucción de ecosistemas, como son los roquedos del litoral del ámbito de estudio; y a aquellas unidades que se ven afectadas por situarse en el contexto inmediato de iconos naturales como son los las puntas litorales del ámbito analizado. Por su parte, las unidades con dominancia de elementos abióticos corresponden a aquellos espacios aún no ocupados o característicos del sustrato geológico de Lanzarote, como los acantilados y algunas bolsas de suelo urbanizable que están destinadas a completar la trama urbana en el futuro.





### Clasificación de las unidades ambientales.

Como se ha expuesto, se considera que el ámbito de referencia territorial del Plan se encuentra formado por dos grandes sistemas o tipologías de unidades: por un lado las “unidades del espacio edificado” y por otro las “unidades del soporte territorial”. Ambos sistemas se subdividen a su vez en distintos subsistemas, que se organizan de la siguiente manera:

Espacio edificado: compone un espacio en el que la dominancia de los elementos antrópicos, representados principalmente por las edificaciones, condiciona el funcionamiento y la dinámica del mismo.

 A.1 Área urbano-turística: son aquellas áreas en las que se conjugan las actividades turísticas y urbanas en general, caracterizándose por una morfología física y una funcionalidad propia.

 A.2 Frente urbano litoral: es el corredor, construido o no, que constituye el tránsito entre el espacio netamente urbano y el litoral no ocupado.

Soporte territorial: son aquellas zonas constituidas por el soporte funcional (ejes o áreas del espacio urbano que articulan la funcionalidad del mismo y suelos intersticiales) y el soporte natural (zonas con dominio de elementos bióticos y abióticos).

 B.1 Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana: constituyen unidades ambientales de carácter lineal y areal, que están conformadas por los grandes ejes y áreas que articulan la funcionalidad del espacio urbano, canalizando los flujos principales y presentando una intensa localización de actividades.

 B.2 Áreas periurbanas de transformación: son aquellos sectores que, pudiendo registrar algún elemento de interés ambiental, presentan un relativo grado de transformación territorial y están destinados a colmatar la trama urbana.

 B.3 Grandes ejes ambientales y unidades con dominio de elementos naturales: son aquellos ámbitos escasamente transformados, que presentan unas características o valores ambientales dignos de preservación, constituyendo el contrapunto natural al medio urbano construido.

 B.4 Franja litoral: se trata del corredor litoral no transformado.

Del mismo modo, cada subsistema se ve afectado por las interrelaciones de un gran número de procesos y elementos. Estas relaciones son las que dan sentido y definen los límites de las unidades ambientales caracterizadas.

### Exposición de resultados





### 5.1.1.1 Unidades del espacio edificado (A)

#### A.1 Área urbano-turística

Para la delimitación de las unidades del área urbano-turística, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: usos del suelo urbano; tipología edificatoria y relación espacio construido/espacio libre o ajardinado.

A.1.1 Área residencial con tipología edificatoria en manzana compacta y nivel de ajardinamiento bajo.

A.1.2 Área residencial con tipología edificatoria exenta y nivel de ajardinamiento moderado.

A.1.3 Área residencial con tipología edificatoria exenta y nivel de ajardinamiento bajo en zona de uso mixto.

A.1.4 Área residencial con tipología edificatoria exenta y nivel de ajardinamiento alto.

A.1.5 Área residencial con tipología edificatoria exenta y nivel de ajardinamiento alto en ámbito rural.

A.1.6 Casco residencial mixto con tipología edificatoria en manzana compacta y nivel de ajardinamiento bajo.

A.1.7 Espacio de uso comunitario con tipología dotacional y nivel de ajardinamiento bajo.

A.1.8. Ámbito turístico con tipología edificatoria exenta en villa y nivel de ajardinamiento alto.

A.1.9. Ámbito turístico con tipología edificatoria exenta en villa y nivel de ajardinamiento bajo.

A.1.10. Ámbito turístico con tipología edificatoria exenta de apartamentos en ámbito residencial del interior.

A.1.11. Ámbito turístico con tipología edificatoria exenta en apartamentos con equipamientos en ámbito periurbano.

A.1.12. Ámbito turístico con tipología edificatoria exenta en apartamentos en ámbito turístico del interior.

A.1.13.Ámbito turístico con tipología edificatoria exenta en apartamentos con nivel de ajardinamiento significativo cercanos al paseo marítimo.

A.1.14. Ámbito turístico con tipología edificatoria exenta en hoteles con nivel de ajardinamiento significativo.

A.1.15. Ámbito turístico con parcela con equipamiento y nivel de ajardinamientos alto

A.1.16. Infraestructuras turísticas cercanas a costa.





A.1.17. Parcelas sin usos específicos, pero intersticiales en el ámbito urbano-turístico.

A.1.18. Ámbito comercial con tipología edificatoria de manzana compacta.

A.1.19. Espacio de uso terciario comercial con tipología edificatoria exenta y con nivel de ajardinamiento.

A.1.20. Ámbito turístico con tipología edificatoria exenta en hoteles con nivel de ajardinamiento bajo.

## **A.2 Frente urbano-litoral**

A.2.1. Infraestructura portuaria con espacio libre.

A.2.2. Espacio de uso residencial mixto en franja litoral con tipología edificatoria de manzana compacta y singular con y nivel de ajardinamiento bajo.

A.2.3. Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria exenta y hotelera y nivel de ajardinamiento significativo.

A.2.4. Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria exenta hotelera y nivel de ajardinamiento moderado (San Antonio).

A.2.5. Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria exenta en apartamentos y nivel de ajardinamiento bajo. Los k tenían nivel de ajardinamiento alto los metí en el A.1.13.

A.2.6. Ámbito turístico en franja litoral con tipología edificatoria exenta en bungalows y nivel de ajardinamiento bajo.

A.2.7. Área comercial mixta en franja litoral con tipología edificatoria de centro comercial.

A.2.8. Espacio de uso comunitario con tipología edificatoria singular en el litoral. Metemos aquí las del patrimonio.

A.2.9. Área comercial mixta en franja litoral con tipología edificatoria exenta.

### **5.1.1.2 Unidades del soporte territorial (B)**

#### **B.1 Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana**

Para la delimitación de las unidades de los grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: jerarquía de los ejes viarios (Peatonales, rodonales, carretera comarcal, calle,...), tipología de los elementos de la trama urbana (parques, espacios libres, campos de golf...), y presencia de vegetación.





- B.1.1 Campo de golf.
- B.1.2 Parque urbano.
- B.1.3 Espacio recreativo abierto.
- B.1.4 Espacio libre público sin tratar.
- B.1.5 Calles peatonales.
- B.1.6 Calles rodonales.
- B.1.7 Calle con sección transversal amplia y ajardinamientos anexos.
- B.1.8 Calle con sección transversal estrechas y escasos ajardinamientos.
- B.1.9 Paseo marítimo con ajardinamiento significativo y elementos pintorescos.
- B.1.10 Zonas verdes conectoras entre ámbito urbano y eje viario.
- B.1.11 Infraestructuras de comunicación y servicios.
- B.1.12 Infraestructuras viarias entre ámbitos periurbanos.

## **B.2 Áreas periurbanas de transformación**

Para la delimitación de las unidades de las áreas periurbanas de transformación, se ha tenido en cuenta el nivel de antropización que presentan en la actualidad, lo cual parece la característica más relevante en ellas, ya que generalmente estas áreas están destinadas a completar la trama urbana en el futuro, cuando adopten el carácter urbano predominante del contexto territorial en que se ubican.

- B.2.1 Área periurbana de transformación con nivel de antropización bajo
- B.2.2 Área periurbana de transformación con nivel de antropización alto.

## **B.3 Grandes ejes ambientales del litoral y unidades con dominio de elementos naturales**

Para la delimitación de las unidades de los grandes ejes ambientales litorales y de dominio de elementos naturales, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: Características físicas (cantiles, puntas, playas de arenas, roquedos,...), valores ambientales en presencia y nivel de antropización.

- B.3.1 Cantil y playa con nivel de antropización bajo Punta de Cagafrecho.
- B.3.2 Cantil y playa con nivel de antropización alto.





B.3.3 Playa de arena amarillas con nivel de antropización bajo.

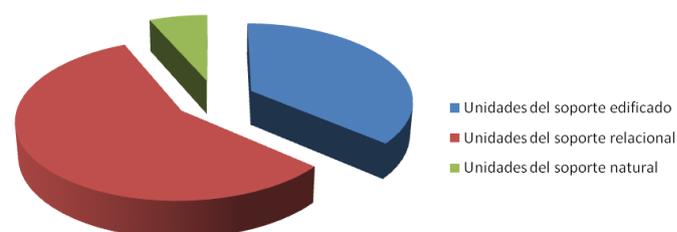
B.3.4 Puntas con roquedos y vegetación del cinturón halófilo costero.

La disposición en el territorio de todas estas unidades se plasma de manera disgregada, es decir, se da el caso de que una misma unidad (por ejemplo la A-2-5) se encuentre dividida en distintos polígonos, distribuidos de manera irregular por el territorio que ocupa el ámbito de referencia territorial del Plan. Esto se debe a que las similitudes entre las interacciones de elementos y la disposición de estos, generalmente no se dan de manera continua.

Mediante la caracterización de las distintas unidades ambientales, el diagnóstico descriptivo permite interpretar el funcionamiento del ámbito, de manera que sirve para conocer cómo es y cómo funciona. Esto permite, en la posterior fase de ordenación, establecer propuestas diferenciadas y ajustadas a las distintas realidades del espacio considerado.

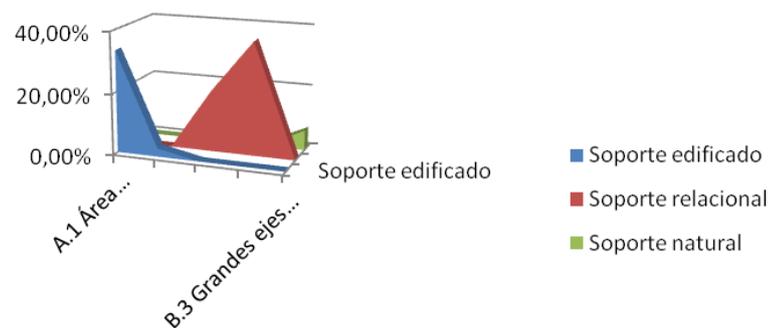
Según los resultados obtenidos en este diagnóstico descriptivo, se puede afirmar que el ámbito de referencia del Plan posee un carácter eminentemente urbano, donde el segundo gran grupo de territoriales, las pertenecientes al soporte ambiental, cobran un papel relevante en la ordenación, pero minoritario en cuanto a la cantidad de territorio que ocupa, dándose un total de cuatro unidades ambientales.

Unidades de los diferentes soportes



Hay un claro predominio superior a un 40% de las superficies ocupadas con unidades del soporte relacional, este fenómeno se debe a los grandes vacíos a colmatar de la trama urbana y periurbana, que bordea al ámbito de estudio.

Aunque en número de unidades, se concentra un mayor número en el espacio edificado, que cuenta con un porcentaje de ocupación de unidades de un 42,8 %.



Porcentaje de ocupación de los distintos soporte.

La caracterización de las unidades pertenecientes al espacio edificado se ha desarrollado teniendo en cuenta criterios como el uso existente, las tipologías de edificación y de explotación y la relación que se aprecia entre el espacio construido y el espacio libre, dando como resultado diferencias notables en base a estos aspectos, con un total de 29 unidades ambientales de esta tipología.

En general la tipología de hoteles “en bloque abierto” o con tipología exenta se diferencia visualmente y de manera positiva del resto, en cuanto a la proporción de espacios libres o ajardinados que presenta, correspondiendo en su mayoría a grandes instalaciones hoteleras deportivas en la zona de primera línea de costa edificada entre Playa de Los Pocillos y, sobre todo, la zona de Matagorda y el campo de Golf, en los Llanos del Cortijo. También, destaca la zona de Playa Blanca, pero, en menor medida y con superficies de equipamientos turísticos más reducidas, ya que en dicha zona y en la segunda línea de costa y las áreas periurbanas de Puerto del Carmen destacan más las tipologías exentas de apartamentos

Asimismo, en la zona de Matagorda destacan las grandes áreas ajardinadas y la cantidad de equipamientos terciarios comerciales ligados atender a las demandas turísticas. A su vez, son muy notables las unidades de equipamientos, las que poseen un carácter de servicios relacionado con el uso turístico, como son las dotaciones deportivas y otras del entorno privado, aunque sin embargo, llegan a darse contrastes significativos entre las distintas unidades del espacio residencial-turístico, puesto que, en las áreas residenciales son muy reducida las unidades dotacionales deportivas, no ocurre lo mismo con los equipamientos deportivos en las áreas turísticas, las cuales son abundantes sobretodo, en Matagorda y Pocillos. Estas unidades se localizan cercanas a la primera línea de costa, junto al desarrollo longitudinal de las edificaciones comerciales de tipología de manzana compacta asociado a la creación de los primeros comercios turísticos de Puerto del Carmen.

En cambio, para la pequeña Zona de la Tiñosa se establece un alto porcentaje de unidades edificadas con uso residencial con tipología exenta, perolas unidades que más destacan son otro tipo de unidades, las residenciales y mixtas con especial interés cultural, como es el entorno de Muelle de la Tiñosa y La



iglesia de Nuestra Señora del Carmen. Otras unidades que destacan de esta misma zona, pero con connotaciones negativas es la presencia de parcelas urbanas sin uso, que aunque son unidades en sí mismas muy diferentes del espacio edificado pero parte de la trama urbana y, que rompen totalmente el carácter funcional de su contexto inmediato, resaltando en la zona de La Cancela y Playa Blanca este tipo de unidades que corresponde con la condición de solar.

El segundo gran grupo de unidades ambientales, las pertenecientes al soporte territorial, presentan un total de 18 unidades. Se caracteriza por la presencia de grandes ejes de conectividad por un lado, y por otro de unidades con dominancia de elementos naturales o grandes ejes ambientales del litoral. Entre los primeros, se debe destacar la vertebración que hace sobre el territorio las carreteras LZ-40 y LZ-505, recorriendo casi la totalidad del ámbito de un extremo a otro y conformando, mientras que la LZ-505, separa la parte residencial del ámbito turístico, y los terrenos periurbanos por lo cual conforman unidades de paisaje en sí misma. Entre estas unidades destacan los parques con ajardinamientos notables y relevantes como el Varadero, la plaza de las Naciones, el paseo de la Barrilla, las salinas y el Paseo Marítimo. Entre las unidades con dominio de elementos naturales o grandes ejes ambientales del litoral, destaca la presencia de los cantiles, roquedos y las playas de arenas amarillas.

Este conjunto del litoral, es el mayor atractivo del entorno inmediato al ámbito de estudio y es el que articulada la implantación de los usos turísticos y las vías principales. Además, este litoral le aporta valores ambientales muy significativos y de gran relevancia a nivel insular, puesto que es el pulmón refrescante del ámbito de estudio, pues funciona como eje ambiental atemperador de las grandes temperaturas e insolación que recibe Puerto del Carmen a lo largo del día.

Al mismo tiempo, todas las unidades del soporte territorial ambiental-litoral es uno de los mayores reclamos turísticos de la isla y el mayor atractivo paisajístico de la zona.

### 5.1.2 Diagnóstico de problemática ambiental

La degradación del territorio, como referencia a escenarios donde se producen situaciones indeseables, puede ser considerada como relativa, dependiendo de la escala de valores sociales, variando tanto en el espacio como en el tiempo. En principio se relacionan las realidades insatisfactorias desde el punto de vista ecológico, paisajístico o del uso del suelo, que quedan reflejadas por la ausencia de vegetación acorde con el entorno, por la explotación de los recursos naturales por encima de su tasa de renovación, la presencia de contaminaciones de diverso tipo o por el uso discordante del territorio, entre otras situaciones.

#### Aspectos metodológicos

Como se ha señalado con anterioridad, este diagnóstico toma como referente de valoración territorial las unidades ambientales caracterizadas para el ámbito de actuación del Plan, por lo que la valoración de la problemática existente estará siempre referida a dichas unidades.



En este sentido, una vez detectados en la fase de análisis los impactos ambientales existentes, se han identificado los diferentes problemas dominantes que contribuyen al detrimento de la calidad ambiental, dando como resultado el siguiente listado de unidades en relación con su problemática:

A Unidades con dominio de problemática relacionada con las infraestructuras.

B Unidades con dominio de problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones.

C Unidades con dominio de problemática relacionada con espacios libres públicos.

D Unidades con dominio de problemática relacionada con el espacio no ocupado.

E Unidades con dominio de problemática relacionada con la funcionalidad urbana y la accesibilidad.

F Unidades con dominio de problemática relacionada con la contaminación ambiental.

### **Exposición de resultados**

A continuación se hace una descripción de la problemática ligada a cada uno de estos conjuntos de unidades:

#### **1. Unidades con dominio de problemática relacionada con las infraestructuras**

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Infraestructuras en mal estado
- Concentración inadecuada de infraestructuras de telecomunicaciones tendidos eléctricos y/o telefónicos
- Tipología inadecuada de luminarias
- Elementos de la red de saneamiento escasamente integrados

El emisario submarino Puerto del Carmen se adentra en el área del presente plan a través de la calle Irlanda, cruzando la Avenida Las Playas para continuar con su trazado por el fondo marino que es una zona declarada de especial Conservación. La conducción tiene una longitud en el mar de 1350 metros y un diámetro final de 400 mm, ejecutado con tubería de poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV), mientras que en el lado tierra es una tubería de PVC, cuyo estado general, según la encuesta de infraestructuras y equipamientos del Cabildo de Lanzarote, es bueno, pero supone una amenaza a la biota de este espacio marítimo de alta fragilidad ambiental





Fuente: Elaboración propia, vertidos localizados por el mal funcionamiento de las infraestructuras de evacuación de aguas.

Además, se detectan elementos de la red de saneamientos escasamente integrados casi en la totalidad de las unidades de la franja litoral, entre los que cabe destacar, la zona litoral de Matagorda.



Fuente: Elaboración propia, Imágenes del mal estado de las aceras y peatonales.

Por lo demás, este tipo de problemática relacionada con las infraestructuras, se detecta especialmente, en unidades ambientales ubicadas en núcleos urbanos, en los núcleos de Matagorda y La Tiñosa se detectan los problemas con las grandes vías o las vías principales, en las cuales se detectan problemas en de tráfico, mayor contaminación y faltas de adecuación del mobiliario urbano actual y homogenización de la vial, por ejemplo en las calles Reina Sofía, Anzuelo, Juan Carlos I, Noruega, Canal Los Pocillos, Plutón y Las Playas. Mientras que en los viales pequeños concentrados en el ámbito remitido al PERU, que es donde se concentran la mayor problemática de los viales pequeños, en donde la presencia de redes viarias en mal estado de conservación, de mobiliario urbano en mal estado y de tipología inadecuada junto con la falta de continuidad de calles peatonales, son la tónica dominante de las distintas infraestructuras presentes en estos espacios.



Además, en este sentido, se detecta una asociación directa entre estas unidades con esta tipología de problemática y la residencialización de las mismas, lo cual denota el abandono de la gestión administrativa de las infraestructuras en aquellas zonas que han perdido su carácter turístico, a favor de un carácter residencial sobretodo en la zona del ámbito del PERU y en La Cancela.

## **2. Unidades con dominio de problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones**

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Mal estado de conservación de las edificaciones
- Edificaciones con exceso volumétrico
- Tratamientos de fachadas inadecuados
- Elementos sobresalientes en las cornisas
- Concentración excesiva de cartelería en fachadas
- Concentración lumínica excesiva por cartelería

Esta es otra tipología de problemas bastante notable en las unidades de edificaciones del Casco residencial mixto con tipología edificatoria en manzana compacta y nivel de ajardinamiento bajo, concentrados en el ámbito de la Tiñosa casco, en el Ámbito comercial con tipología edificatoria de manzana compacta cercanos al paseo marítimo y en general, en las unidades del espacio de uso terciario comercial con tipología edificatoria exenta o de usos mixtos y con nivel de ajardinamiento muy bajo en toda el área, ya que se detectan una alta densidad edificatoria con algunas edificaciones en muy mal estado de conservación o con un tratamiento de fachadas inadecuado, sobretodo, en los apartamentos turísticos con un estado de abandono o con usos mixtos. En este sentido, son muy destacables algunos ejemplos concretos de complejos turísticos, como los Apartamentos Don Paco, Las Rocas, y el Centro Comercial Marina Bay, el Hotel San Antonio,... Esta problemática también es destacable en algunos Centros Comerciales de Matagorda, Avenida Juan Carlos I, y en la Avenida Las Playas, estas presentan un estado de conservación y un tratamiento de fachadas bastante pésimo, junto con altas concentraciones de cartelería y una disposición caótica de los elementos expositores, asociados a los establecimientos comerciales que invaden el espacio público de aceras y paseos.

Otro caso en particular con algunas edificaciones que contienen problemática visual, es el casco antiguo residencial por la zona del muelle y la calle Reina Sofía. A pesar de formar parte de un conjunto de edificaciones con tipología edificatoria singular propia de la temática del portuaria y espacios libres,





algunos de los volúmenes construidos destacan por su estado de deterioro, o por su exceso volumétrico o mezcla de usos, lo cual puede afectar al confort ambiental de los visitantes del pueblo pesquero.



Fuente: Elaboración propia, imágenes de edificaciones no integradas.

De manera general y por su carácter urbano – turístico, se puede afirmar que esta tipología de problemas es la que predomina sobre el resto en el ámbito de considerado, implantándose en el territorio casi como un continuo de unidades ambientales con algún elemento que denota la falta de integración visual de las edificaciones existentes.

En algunos casos, el exceso volumétrico de estas edificaciones es el elemento que altera el paisaje, como por ejemplo en las que se sitúan anexas a la Avenida Las Playas y las unidades cercanas a la urbanización Costa Luz, el Hotel San Antonio,, El Hotel Los Jameos..., las cuales llegan a superar las



tres plantas de altura en muchos casos, actuando además como pantalla visual que impide al peatón la contemplación de elementos significativos como el mar

En otros casos las edificaciones presentan una cantidad de elementos sobresalientes de las cornisas bastante numerosa, lo cual es mayoritariamente identificable en zonas con alto grado de residencialización, en donde cada propietario ha efectuado el tratamiento de fachadas y cornisas de distinta manera, dando como consecuencia un efecto visual caótico de estas edificaciones, como ocurre en las unidades ambientales de la Tiñosa.

### **3. Unidades con dominio de problemática relacionada con espacios libres públicos.**

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Degradación y presencia escasa del mobiliario urbano (papeleras, barandillas, luminarias,...)
- Falta de mantenimiento de zonas ajardinadas y falta de vegetación arbolado.

En lo que respecta a los espacios libres estudiados en el ámbito, la problemática detectada es amplia y variada, destaca los pequeños espacios libres y ninguno como zona verde, además es aplicable a toda el área (especialmente en la zona de Playa Blanca). Mientras que en la Tiñosa destacan por la falta de espacios libres generalizada en proporción al espacio edificado.

Se han detectado problemas relacionados con la falta de homogenización de las infraestructuras y mobiliario urbano, además presentan un estado obsoleto y poco eficiente a las demandas poblacionales actuales, con el mal estado de las infraestructuras y también con vertidos de varias tipologías, que en algunos casos no sólo tienen una trascendencia visual negativa, sino también ambiental.





De manera general la problemática más significativa que se ha detectado pasa por la falta de mantenimiento o el desuso de algunas zonas verdes privadas y los espacios libres, se concentran en jardines que se trataron hace años y hoy día carecen de mantenimiento, siendo utilizadas como jardineras de escaso valor y falta de un adecuado tratamiento de revegetación, sobretodo arbolado.). Otro aspecto problemático detectado en los espacios libres es el desaprovechamiento del espacio, es decir, existen espacios que reúnen las condiciones adecuadas para llevar a cabo determinados usos en ellos y en la actualidad no se está aprovechando ese potencial, lo cual es fácilmente apreciable en lugares como las unidades de Playa de Pocillos y Matagorda en donde se tienen unas vistas bastante buenas del litoral este de Lanzarote y sin embargo se están utilizando como aparcamientos privados de los complejos turísticos anexos.



Fuente: Elaboración vegetación propia. Imágenes del mal estado de los jardines y de la introducción de especies.

Otro claro ejemplo de espacio libre desaprovechado es el Parque urbano de las Salinas, el cual se encuentra en su parte Norte rehabilitada por la iniciativa turística, mientras que la parte que da hacia la avenida marítima se encuentra en abandono y con enceres privados de las residencias cercanas, como barcas.

Además existen algunos espacios libres tratados recientemente cuya funcionalidad y confort ambiental se ven afectados por la falta de mobiliario o la falta de conectividad. Esto es apreciable, por ejemplo, en los ajardinamientos anexos al Varadero, al paseo de la Barrilla y a la Plaza de las Naciones, donde a pesar de haber sido dotado, bancos, luminarias, miradores y jardín, no se ha creado ningún elemento de sombra que invite al peatón a permanecer y descansar en el lugar, durante más tiempo que el



necesario para recorrer dicho espacio, ni se ha señalado los miradores como lugares pintorescos. Igualmente, el paseo marítimo que accede a la Punta de Cagafrecho, no se encuentra integrado con el resto del paseo, puesto que su pavimento no se encuentra tratado, no cuenta con mobiliario urbano y tiene problemas de accesibilidad, a pesar de ser, parte de una de las principales rutas rurales turísticas de Puerto del Carmen..

#### **4. Unidades con dominio de problemática relacionada con el espacio no ocupado**

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Parcelas con escasa integración paisajística
- Escasa integración del borde urbano con respecto al espacio no ocupado
- Solares
- Espacios en obras

La presencia de unidades ambientales relacionadas con espacio no ocupado, en el área diagnosticada, se limita a los vacíos existentes entre los llanos periurbanos de La Cancela , Llano gordo, Llanos del cortijo de Caserones, llanos Altos de pocillos y el Bebedero o Matagorda y algunas parcelas intersticiales junto a la costa y a las principales avenidas o solares utilizados como garajes no reglados para tal uso.

Algunos espacios no ocupados, rompen la dinámica estética del entorno urbano presentando una disposición caótica de sus elementos, entre los que destacan los ya mencionados llanos periféricos, como ocurre en los llanos en desuso que bordean al Rancho Texas y al Campo de Golf o en general a la carretera LZ-40 que limita el espacio sin urbanizar. Además, estas áreas sin uso suelen ser susceptibles de contener problemas ambientales sinérgicos, como por ejemplo la presencia de vertidos sólidos o líquidos, los cuales pueden producir partículas de contaminación atmosférica e infiltraciones contaminantes en el subsuelo.

#### **5. Unidades con dominio de problemática relacionada con la funcionalidad urbana y la accesibilidad**

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Sección transversal excesiva
- Accesos en mal estado





- Falta de continuidad de vías peatonales y/o carril bici
- La inexistencia de estructura urbana

El núcleo de Puerto del Carmen, y en especial el área de rehabilitación como Playa Blanca y la Tiñosa posee una estructura urbana irregular, con vías discontinuas, multitud de fondos de saco, manzanas interminables, etc., que lo convierten en un lugar sin identidad e incómodo para el visitante. La consecución en el tiempo de una ordenación derivada de diferentes planes parciales sin una estructura urbana que los conectara y los relacionara con el entorno, han llevado a cabo urbanizaciones que se encierran en sí misma sin tener en cuenta el entorno que los rodea, confrontaciones claras con el paisaje, como dar la espalda al mar, negar una relación directa con el borde litoral, obstaculizar las relaciones visuales con el paisaje, etc.

Otro, de las principales problemáticas derivadas de la red viaria, es la ocupación permanente y destrucción del territorio. La eliminación del suelo, por la creación de infraestructuras y construcciones, implica la desaparición de la vegetación natural de esa zona, destacando el litoral rocoso.

Las carreteras, como elementos primordiales de la expansión urbana, destruyen los sistemas naturales y dificultan los flujos ecológicos, lo que se ve agravado en el caso de vías que ocupan y consumen una mayor proporción del territorio de la que realmente necesitan, lo cual es una tendencia predominante en el área considerada.

En la franja litoral del ámbito de actuación, se puede destacar la presencia de problemas asociados a la accesibilidad, presentándose algunos puntos con accesos a las playas en mal estado o incluso dándose la inexistencia de estos.

La ausencia de arcenes, la inexistencia de pantallas vegetales que minimicen los impactos del tráfico, la ausencia de un carril bici y la falta de accesibilidad para personas de movilidad reducida, sobretodo en la Punta de Cagafrecho y Fariones hacen que algunas vías de acceso, Bajamar, Anzuelo, Harimaguada, Reina Sofía y el Paseo Marítimo Finca Flora presenten un bajo confort ambiental y una notable disfunción paisajística.





Fuente: Elaboración propia. Fotos de la falta de accesibilidad de la costa.

Por otro lado, las vías peatonales y/o paseos marítimos, poseen un efecto directo y significativo sobre la percepción que, la población en general y el turista en particular, tiene sobre el ámbito turístico. De tal modo, la discontinuidad de estos elementos en determinados puntos, puede generar incertidumbre y malestar en los usuarios.

### **Unidades del soporte natural con dominio de problemática relacionada con la funcionalidad urbana y la accesibilidad**

Este problema se detecta, principalmente, en los ámbitos de Cagafrecho, Tiñosa Fariones, punta el Caletón del Medio, Los Dragos y la punta del Barranquillo, en estos últimos puntos los paseos se



desdibujan y se terminan perdiendo, además el paseo y la avenida marítima se ve interrumpida en diversas ocasiones, especialmente en los tramos anexos a puntas rocosas edificadas.

### 6. Unidades con dominio de problemática relacionada con la mixticidad de usos no reglados

La presencia de edificaciones residenciales junto a las turísticas, la venta individual de múltiples unidades de alojamiento turístico convirtiéndose en unidades residenciales ocupadas en su mayoría por trabajadores del sector servicio y la aparición de establecimientos comerciales en las plantas baja y primera de edificaciones con tipologías no pensadas ni adaptadas para albergar este tipo de uso, han convertido el paisaje urbano en un collage. Se aprecian balcones con prendas de baño colgadas al lado de chimeneas de cocinas de restaurantes, de antenas de televisión, de balcones convertidos en cuartos trasteros, etc.

La ausencia de un estudio de compatibilidad de usos y de tipologías, de regulación de elementos decorativos (toldos, pérgolas,...), etc., ha provocado que Puerto del Carmen y en especial la fachada de la Avenida de Las Playas tengan una imagen poco atractiva y deteriorada.



Avenida de Las Playas





a) La obsolescencia de la planta de alojamiento turístico.

Teniendo en cuenta, que existen multitud de establecimientos extrahoteleros de categorías de una y dos llaves que se han quedado fuera de las exigencias de los turoperadores y que más del 90 % de los establecimientos turísticos no cumplen con los estándares turísticos al carecer de ofertas complementarias (Spa, telecomunicaciones, instalaciones deportivas, etc.) y tener una relación muy desfavorable de ocupación del suelo con respecto a la densidad edificatoria, con su consecuente aparición de piscinas mínimas y solárium insuficientes, estos establecimientos están empezando a ser utilizados de manera no reglada como uso residencial.



Existe una latente necesidad de adaptar tanto los establecimientos turísticos como el núcleo en general a las nuevas condiciones del mercado y sobretodo, a las nuevas demandas turísticas con los estándares de calidad turísticas y ambiental.





## 7. Unidades con dominio de problemática relacionada con la contaminación ambiental.

Aunque en la Naturaleza se producen fenómenos de contaminación (emisiones volcánicas, incendios naturales, etc.), éstos son puntuales y no superan ni en volumen ni en continuidad a la contaminación de origen antrópico. Por lo que se entenderá como contaminación ambiental, toda aquella sustancia o elemento ajeno al entorno natural e introducido, intencionada o accidentalmente, por el ser humano.

Los problemas ambientales más relevantes que se han detectado en este apartado están relacionados con:

- Presencia de gases por tráfico rodado excesivo
- Presencia de vertidos sólidos
- Presencia de vertidos líquidos

Los gases contaminantes por tráfico rodado son la principal fuente de contaminación atmosférica, seguida de las emisiones de polvo derivadas de las parcelas urbanas sin edificar y la ejecución de obras. Las emisiones procedentes de los escapes de los vehículos están fuertemente relacionadas a los núcleos más poblados y con mayor densidad de redes terrestres de transportes.

En el área de ordenación esta problemática está localizada en viales con un elevado tránsito de vehículos (privados, públicos, de abastecimiento comercial, etc.) y una baja velocidad, debido a la tipología de la red viaria existente, al elevado nivel de servicios y a la atracción que generan la proximidad al frente litoral y a las principales zonas comerciales y de hostelería del ámbito de actuación. Algunos de los ejemplos más significativos de estos viales son la Avenida Juan Carlos I, Reina Sofía o la Avenida Las Playas, todas ellas vinculadas a zonas comerciales en donde los clientes, junto con los proveedores de productos a los establecimientos, generan una cantidad de tráfico desproporcionado en la zona. Además de estos ejemplos, destaca la Iz-40 a lo largo de todo su recorrido por el ámbito de referencia, desde los llanos de superiores hasta Punta de Lima, en donde el excesivo tránsito de vehículos es casi constante.

Por su parte, los vertidos sólidos se encuentran representados principalmente por escombreras producidas por las obras en las infraestructuras viarias y los trabajos de construcción en algunos complejos turísticos y en las parcelas sin edificar. Del mismo modo, se detectan acumulaciones de chatarras y residuos urbanos en algunos espacios limítrofes a las vías del ámbito periurbano e incluso dentro del propio ámbito urbano.

La localización de los problemas de este tipo suele coincidir con las del espacio no ocupado, ya que como se ha explicado anteriormente, estas unidades suelen contener en su interior una presencia de vertidos notables, y son áreas que se encuentra en estado de abandono y existen en él una gran cantidad de vertidos sólidos.





Finalmente, los vertidos líquidos se localizan preferentemente en la zona costera y en aquellas zonas de uso comercial intensivo y con redes de saneamiento muy degradadas y obsoletas, como la antigua depuradora del Hotel San Antonio y en la Punta de Cagafrecho. Donde se detectan vertidos líquidos, generalmente también se generan malos olores, contaminación del suelo, y del ámbito acuático costero. Además, produce la degradación de las comunidades vegetales y faunísticas presentes, dado que los vertidos alteran las condiciones naturales del medio, bien por la contaminación de suelo, bien porque restringen algún factor determinante para el desarrollo de las mismas.

#### Problemática ambiental



En general, se detecta que la mayoría de las unidades ambientales presentan algún tipo de problemática ambiental, un 73% de la superficie municipal, mientras que, tan solo un 26% no presenta una problemática ambiental, lo cual no quiere decir que no presente algunos impactos ambientales de manera aislada, sin que llegue a considerarse una problemática ambiental.

### 5.1.3 Diagnóstico de la capacidad de uso

El diagnóstico de la capacidad de uso del territorio supone su valoración en función de su mérito para ser conservado, así como de sus posibilidades para ser aprovechado. En este sentido, se estructura a partir de tres diagnósticos específicos: calidad para la conservación, limitaciones de uso y potencialidades. En última instancia, la definición de las potencialidades del territorio tienen una vinculación directa con los otros dos diagnósticos sectoriales y determina, a la postre, las posibilidades de actuación que se materializan en la estrategia del Plan.

Al igual que sucedía con el diagnóstico de la problemática ambiental, los diagnósticos sectoriales que definen la capacidad de uso, toman como referente de valoración territorial las unidades ambientales caracterizadas para el ámbito de actuación del Plan.

#### 5.1.3.1 Diagnóstico de calidad para la conservación

Definidas las unidades ambientales –o de integración- por sus características más relevantes, se está en condiciones de evaluar las cualidades para la conservación con que cuentan para evitar y/o amortiguar su alteración (negativa). La representación espacial de este valor indica donde se localizan





los elementos territoriales más importantes que deben conservarse, restringiendo, en lo posible, las actividades más agresivas hacia zonas menos valiosas.

### Aspectos metodológicos

Se ha determinado, mediante la utilización de distintas tecnologías de información geográfica, una propuesta metodológica de valoración indirecta, que sea válida para la tipología del ámbito de estudio y que a su vez agilice el proceso.

Esta metodología se fundamenta en el diagnóstico del territorio mediante los aspectos estudiados en la etapa de análisis, que concurren en las unidades ambientales previamente establecidas y adaptadas al ámbito de actuación. Así, para la valoración de la calidad se tienen en cuenta, para las unidades del espacio edificado y del soporte relacional, los siguientes criterios de valoración: la calidad de la biodiversidad, la calidad visual del paisaje y la calidad del patrimonio cultural; mientras que para las unidades del soporte natural, se consideran los siguientes: el valor ecológico, el valor paisajístico y el valor científico-cultural.

No se valoran las unidades que exceden el ámbito de actuación del Plan, que fundamentalmente está compuesto por unidades edificadas y de soporte relacional. Así mismo, los resultados finales de la calidad para la conservación, obtenidos de la aplicación de los distintos algoritmos, se han clasificado atendiendo a la siguiente escala de valores:

Valores comprendidos entre 4,01 y 5: Muy Alta

Valores comprendidos entre 3,01 y 4: Alta

Valores comprendidos entre 2,01 y 3: Media

Valores comprendidos entre 1,01 y 2: Baja

Valores comprendidos entre 0 y 1: Muy Baja

#### 1. Calidad para la conservación del espacio edificado y del soporte relacional.

Es necesario valorar las unidades ambientales en relación al potencial urbano-turístico y a las expectativas de calidad ambiental a que aspira la sociedad. Por ello, se ha diseñado la siguiente fórmula de valoración ponderada, con la que se consigue cuantificar la incidencia de los distintos elementos territoriales, en función de su relevancia para el establecimiento de la calidad para la conservación del ámbito:

$$CC = \frac{(C_{bio} * 2) + (C_{pai} * 8) + (C_{pcul} * 4)}{14}$$





Donde:

CC = Calidad para la Conservación

Cbio = Calidad de la biodiversidad

Cpai = Calidad visual del paisaje

Cpcul = Calidad del patrimonio cultural

2 / 8 / 4 = Coeficientes de ponderación

14 = Sumatoria de coeficientes de ponderación

Los criterios de valoración utilizados para evaluar las distintas variables son los siguientes:

#### a. Calidad de la biodiversidad

La valoración de esta variable se ha realizado teniendo en cuenta: las características de las áreas con vegetación y la presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico. Para ello, se ha aplicado la siguiente ecuación de media ponderada:

$$C_{bio} = \frac{(C_{veg} * 8) + (A_i * 4)}{12}$$

Donde:

Cbio = Calidad de la biodiversidad

Cveg = Características de las áreas con vegetación

Ai = Presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico

8 / 4 = Coeficientes de ponderación

12 = Sumatoria de coeficientes de ponderación

Las categorías de valoración utilizadas son las siguientes:

##### a.1. Características de las áreas con vegetación

- Valor 0: Ausencia en la unidad de áreas con vegetación.





- Valor 1: La unidad cuenta con escasas áreas de vegetación (públicas o privadas) o, aunque su presencia sea evidente, más de un 75% de su superficie corresponde a céspedes.
- Valor 3: La unidad cuenta con evidentes áreas de vegetación (públicas o privadas) en las que predomina únicamente un estrato.
- Valor 5: La unidad cuenta con evidentes áreas de vegetación (públicas o privadas) en las que predomina una vegetación con portes diversificados.

#### a.2. Presencia de áreas de interés florístico y/o faunístico

- Valor 0: Ausencia en la unidad de áreas de interés florístico y faunístico.
- Valor 1: Presencia en la unidad de un área de interés florístico o de un área de interés faunístico de reducida dimensión.
- Valor 3: Presencia en la unidad de dos áreas de interés florístico o dos áreas de interés faunístico, de reducidas dimensiones.
- Valor 5: Presencia en la unidad de un área de interés florístico y/o faunístico de significativa dimensión, o más de 2 con reducida dimensión.

#### b. Calidad visual del paisaje

Se han tomado los valores obtenidos del análisis de la calidad visual del paisaje y se han reclasificado atendiendo a la siguiente valoración:

- Valor 1: Unidades con calidad visual del paisaje muy baja y baja.
- Valor 3: Unidades con calidad visual del paisaje media.
- Valor 5: Unidades con calidad visual del paisaje alta o muy alta.

#### c. Calidad del patrimonio cultural

Para la obtención de este valor se ha tenido en cuenta la presencia de bienes patrimoniales (arqueológicos, arquitectónicos y/o etnográficos) y/o de figuras de protección como Bienes de Interés Cultural (BIC); estableciéndose las siguientes categorías de valoración:

- Valor 0: Ausencia en la unidad de bienes con interés cultural.
- Valor 1: Presencia en la unidad de al menos 1 bien con interés arquitectónico y/o etnográfico.
- Valor 3: Presencia en la unidad de 2 bienes con interés arquitectónico y/o etnográfico.





- Valor 5: Presencia en la unidad de al menos 1 BIC, 1 bien con interés arqueológico, y/o de más de 2 bienes con interés arquitectónico y/o etnográfico.

2. Calidad para la conservación de las unidades del soporte natural.

Teniendo en cuenta que cada unidad es el resultado de la conjunción de características y procesos diversos, su valor puede considerarse como la consecuencia de varias dimensiones. En este sentido, la calidad para la conservación de cada unidad resultará de la consideración conjunta, mediante la aplicación de una media aritmética, de los siguientes factores de evaluación: el valor ecológico, el valor paisajístico y el valor científico-cultural.

$$CC = \frac{\bar{X} VE + \bar{X} VP + \bar{X} VCC}{3}$$

Donde:

CC = Calidad para la conservación

XVE = Promedio del valor ecológico

XVP = Promedio del valor paisajístico

XVCC = Promedio del valor científico-cultural

Tales factores de evaluación son básicamente de carácter cualitativo, por lo que se hace necesario aplicar criterios de valor ampliamente aceptados y contrastados, así como utilizar escalas jerárquicas que proporcionan rangos de valor simples. Para ello, se ha adaptado y conjugado la metodología propuesta por D. Gómez Orea<sup>2</sup> y las dimensiones, criterios y escalas de valor del diagnóstico ambiental.

Por tanto, tal como se ha dicho y se evidencia en la fórmula expresada, los datos de los anteriores factores de evaluación son el resultado de una media aritmética previa, obtenida de la aplicación de la siguiente escala de valores a una serie de criterios específicos:

Valor nulo = 0\*

Muy bajo = 1

---

<sup>2</sup> Este método se inspira en los planteamientos metodológicos expuestos por Domingo Gómez Orea, en "Ordenación Territorial". Ediciones Mundi-Prensa (2001). Pp. 251-260. ISBN 84-8476-012-X.

\* En lo que respecta al evaluación paisajística no se ha tenido en cuenta el valor nulo, dado que todo paisaje, por muy degradado que se encuentre, es susceptible de contener cierto valor.





Bajo = 2

Medio = 3

Alto = 4

Muy alto = 5

Los criterios específicos valorados conforme a la anterior escala, para cada factor de evaluación, son los siguientes:

Para obtener el valor ecológico se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

Condiciones ambientales. Estado ambiental de las condiciones atmosféricas, suelos, acuífero, así como cualquier otro parámetro que condicione o de soporte a las comunidades dependientes de los mismos en un sector determinado.

Características geomorfológicas. Se valora la importancia, espectacularidad, rareza o abundancia de las características litológicas y geomorfológicas que dan carácter a un sector y son a su vez el soporte de unas comunidades específicas de unos ambientes muy determinados.

Abundancia de flora. Abundancia de los elementos que configuren la cubierta vegetal del sector. Refiriéndose a especies propias o características de ese piso vegetal en un ecosistema natural.

Diversidad de flora. Riqueza específica de elementos vegetales en la unidad, refiriéndolo a otro ecosistema tipo de las mismas características del estudio.

Abundancia de fauna. Se valora la riqueza de individuos de las diferentes especies observadas en la zona.

Diversidad de fauna. Riqueza específica que presenta la fauna habitual de la zona.

Especies raras o en peligro de extinción. Abundancia y diversidad de especies raras o en peligro, así como aquellas que están incluidas en alguna normativa legal de protección.

-Zonas de nidificación. Se valora con la máxima puntuación la existencia de áreas de nidificación de especies de interés para la avifauna autóctona.

-Flora y fauna introducida. Se valora positivamente la inexistencia de elementos introducidos que compitan o desplacen las comunidades características del lugar.

Capacidad de regeneración. Capacidad que posee una zona de recuperar de manera natural sus poblaciones iniciales.



Para obtener el valor paisajístico se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Singularidad. Se valora la rareza o excepcionalidad de una zona y sus componentes, refiriéndose generalmente a paisajes únicos en su género.
- Variabilidad. Diversidad y/o riqueza de elementos que configuran el paisaje, tanto los geomorfológicos como las masas vegetales o presencia de láminas de agua o cualquier otro elemento destacable en el mismo, valorándose más aquellos paisajes con fuertes contrastes para el observador.
- Representatividad. Califica a un sector o zona por ser un exponente claro de los paisajes típicos de un lugar o una tipología determinada, mostrándose en él claramente las características definitorias de la clase paisajística a que pertenece.
- Valor estético. Se valoran características como cromatismo, formas destacables o llamativas, texturas, etc., desde un punto de vista puramente estético. Es sin duda el aspecto más difícil de valorar debido a la subjetividad de las características, ya que podrá variar la estimación según los gustos del observador.
- Estado de conservación. La carencia de intervenciones o elementos extraños al paisaje revalorizarán una zona desde el punto de vista natural o rural, por lo que se valorará negativamente la presencia de cualquier elemento antrópico discordante o intervenciones modificadoras del paisaje.

Para obtener el valor científico-cultural se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Patrimonio. La existencia de elementos patrimoniales, tanto desde el punto de vista arquitectónico como de yacimientos arqueológicos, así como de cualquier otro elemento patrimonial de cualquier naturaleza.
- Usos tradicionales del suelo. La existencia de cualquier uso tradicional del suelo y en especial cultivos tradicionales que se desarrollan en el ámbito de actuación, los cuales aunque en muchos casos sean poco productivos o rentables, son una muestra viva de costumbres y etnografía.
- Capacidad de uso didáctico, lúdico o deportivo. Capacidad de un sector para ser aprovechado como zona didáctica por los exponentes que posee o como lugar de ocio tanto desde el punto de vista lúdico como deportivo.

### Exposición de resultados



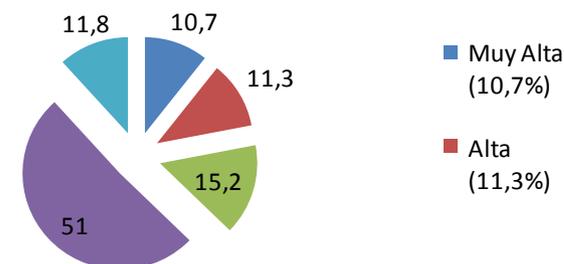


Del diagnóstico general de los resultados alcanzados, se deriva que de los 918 polígonos pertenecientes a las 49 unidades ambientales disgregadas existentes (que se encuentran representadas dentro del ámbito de actuación): 558 polígonos, que suponen el 11,8% del territorio, poseen una calidad para la conservación muy baja; un total de 117 polígonos, tienen un valoración baja (ocupando el 51,% del territorio); 195, que representan algo más el 15% del territorio, ostentan una valoración media; y 134 polígonos, que ocupan más del 11,3% de la superficie, gozan de una calidad para la conservación alta; mientras que solamente 32 polígonos, con una ocupación aproximada al 10,7% del ámbito de actuación, poseen una valoración muy alta.

Nº de polígonos de Unidades Ambientales Especies		Calidad para la conservación				
		Muy baja	Baja	Media	Alta	Muy alta
Espacio edificado		266	109	190	12	24
Soporte territorial	Soporte funcional	175	8	5	110	1
	Soporte natural	-	-	-	12	7

Polígonos de unidades según uso y valor de conservación, con respecto a la totalidad del ámbito de actuación.

### Calidad para la conservación global



Porcentaje de ocupación superficial según tipología y valor de conservación con respecto a la totalidad del ámbito de actuación.

Una diagnosis somera de los valores resultantes de la calidad para la conservación de las zonas en las que se subdivide el ámbito de actuación ofrece las siguientes conclusiones: **La primera línea de Costa, el litoral y Matagorda** presenta la mayor ocupación territorial y el litoral sin ocupación con una valoración significativamente positiva, con un 31,1% de su superficie (aproximadamente el 16,3% de la superficie total del ámbito de actuación); **La Cancela, Playa Blanca y algunas zonas del interior de**



**Matagorda** se muestra como la zona con menor potencial de conservación, al ostentar el 67,5% de su superficie valores negativos (el 20,8% de la superficie total) y con, tan sólo, un 6,9% de calidad para la conservación alta; **Cortijo los caserones** –en la que se engloba Campo de golf y el Rancho Texas-, aproximándose a los porcentajes negativos de Playa del Blanca y el litoral edificado, manifiesta una superficie con valores bajos y muy bajos del 65% (cerca del 10,8% de la superficie total), y casi un 20% de ocupación con calidad alta.

Por su parte, del análisis individualizado de las unidades según su tipología se manifiesta que, con respecto a las del espacio edificado: el 37,2% de la superficie posee una calidad baja o muy baja en las unidades con tipologías compactas en manzanas cerradas y de usos mixtos o comercial obsoleto, concentrándose mayoritariamente en el espacio urbano-turístico de Playa Blanca y Pocillos, cercanos a La Avenida o en su interior y en menor medida, a unidades del frente litoral de la Tiñosa- y en la Punta del Hotel San Antonio y Costa Mar, estas unidades ocupan un suelo litoral con una alta densidad edificada y muy significativa, con más del 28,8% de la superficie de esta tipología, se detectan unidades con una valoración baja.

También se registra otras unidades con baja calidad para la conservación vinculados con las nuevas unidades con vacíos urbanos o con ámbitos periurbanos, localizadas en el interior o en la segunda y tercera línea de costa, en las unidades de tipologías de apartamentos exentos con bajas áreas ajardinadas o en muy mal estado.

Las unidades con una calidad para la conservación media, que representan el 35,2% de la superficie, se ciñen primordialmente a las unidades del espacio edificado localizado esencialmente en el interior de la zona costera y sin áreas muy impactantes o cercanas a los ámbitos periurbanos. El 14% de la superficie del espacio edificado está representada por una calidad Muy alta, localizándose preferentemente en las unidades del frente litoral, con áreas de interés cultural muy representativas o emblemáticas que ayudan a conformar la imagen global del ámbito se encuentra en una unidad del frente urbano litoral de Tiñosa, debido esencialmente a la calidad visual del paisaje y a la afección – parcial-a del elementos culturales, como varadero, casas consistoriales, paseo la Barrilla...

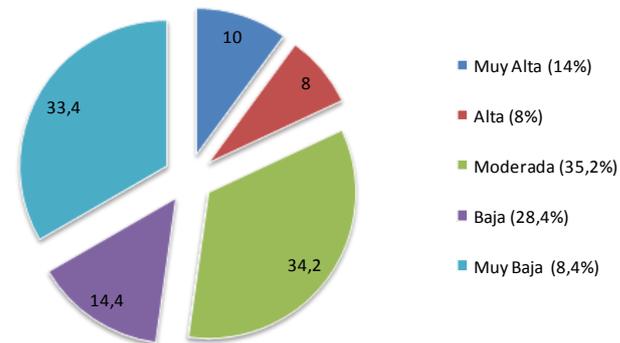
Mientras que las unidades como alta calidad del espacio edificado se corresponde a los hoteles localizados en el paseo marítimo colindante al mismo o con una situación estratégica con respecto a la visión del litoral; donde destacan Costa Matagorda, el borde urbano Fariones, y San Antonio, y Floresta Y el hotel se ido a la presencia. La calidad muy alta, que supone sólo el 8% de la superficie el espacio edificado

Con una calidad baja–que suman entorno al 28,4 del soporte edificado - se muestran aquellas unidades con escasos valores paisajísticos, patrimoniales y con impactos de fachadas y estado de conservación de los edificios, que se encuentran básicamente en los grandes bloques de unidades que se mezclan entre unidades edificadas de usos turísticos y residenciales. Finalmente, con una calidad muy baja con



un 8,4% destaca del soporte edificado, una gran proporción de muy baja calidad localizada en los ámbitos de usos comerciales mixtos con tipología edificatoria compacta y con graves problemas de estética de sus fachadas (unidades).

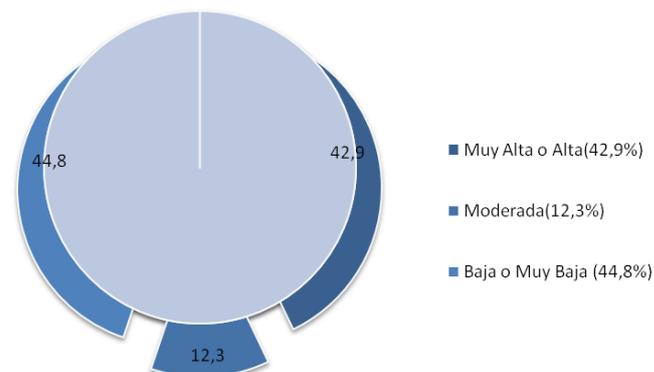
Calidad para la conservación del espacio urbano turístico-litoral



Porcentaje de ocupación de los distintos valores de calidad para la conservación del espacio edificado.

Las unidades del soporte funcional son las que poseen una mayor tendencia a ostentar valores de conservación significativamente positivos (altos y muy altos, con el 10,3% y el 22,1% del área de dicho soporte, respectivamente), que suponen aproximadamente el 9,1% de la superficie total del ámbito de actuación, localizándose esencialmente en las grandes áreas que articulan la funcionalidad del espacio de Avenida Marítima, Jardines y aéreas verdes y campo de golf y Rancho Texas, Parte de alguna salina y todos los espacios libres.

Calidad para la conservación de los ejes de conectividad y la trama Urbana

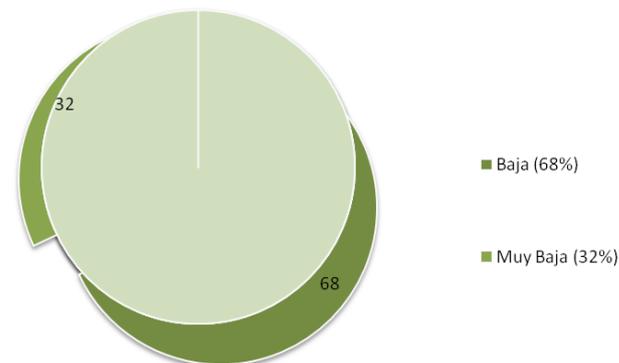




Con un 12,3% de la ocupación de este tipo de soporte, el valor medio de calidad para la conservación se detecta primordialmente en los grandes ejes de conectividad de Calle con sección transversal amplia y ajardinamientos (unidad B.1.7) y el Parque de Las Naciones y Plazas (unidad B.1.2), el Espacio de las Salinas que se encuentran en abandono (Unidad B.1.4) (Las salinas), B.1.7 Calle con sección transversal amplia y ajardinamientos y algunas infraestructuras de comunicación y servicios (unidad B.1.11).

Con una calidad baja o muy baja—que suman entorno al 44,8% pertenecientes a los grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana - se muestran aquellas unidades con escasos valores paisajísticos, ecológicos y patrimoniales, que se encuentran básicamente: en los viales periurbanos y las grandes parcelas de colmatación de la trama urbana de Puerto del Carmen. Finalmente, con una calidad muy baja destaca del soporte relacional el resto de calles que presentan una sección transversal estrechas y con escasos ajardinamientos (unidad B.1.8).

Calidad para la conservación de las áreas periurbanas



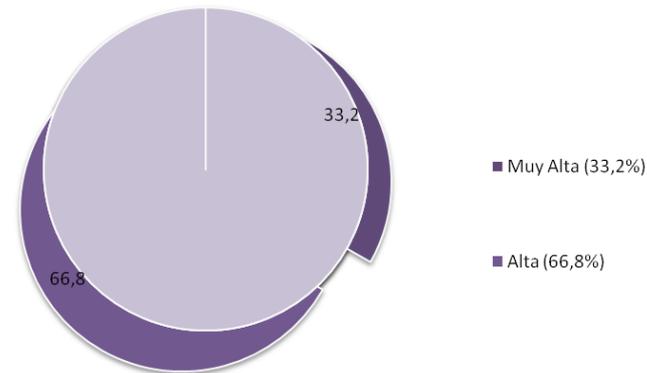
Porcentaje de superficie que ocupan los distintos valores de calidad para la conservación del soporte de suelos sin edificar que funcionan como solares o parte de la trama urbana.

En cuanto a los suelos periurbanos que circunscriben el ámbito de estudio, solo tienen 6 unidades pero estas unidades ocupan casi la misma superficie que el suelo urbanizado.

En cuanto a las **unidades de soporte natural**, que constituyen algo más del 10,7% de la superficie total del ámbito de actuación, solamente se detectan unidades ambientales con valor Muy Alto —con un 66,8%, que supone casi un 6,3% del total- y Alto —que con un 33,2% representa aproximadamente un 3,7% del ámbito de trabajo-, debido fundamentalmente al escaso espacio con un predominio de la componente natural, pero si hay unos pocos espacios con un Muy alto valor ecológico y científico-cultural de las mismas. Por tanto, entre las unidades de este soporte natural no, se encuentra ninguna unidad con una calidad para la conservación baja o muy baja.



#### Calidad para la conservación de las áreas naturales y del litoral



Porcentaje de superficie que ocupan los distintos valores de calidad para la conservación de las unidades con dominio de elementos naturales.

La calidad para la conservación de la ciudad turística de Puerto del Carmen, se encuentra muy condicionada por las características de las áreas con vegetación, por la calidad visual de las unidades ambientales y por la proximidad de éstas al litoral y a las playas de arenas. De tal modo, se detecta una cierta sectorización: en la que la calidad alta y muy alta predomina en el frente litoral; mientras que los valores bajos y muy bajos prevalecen en el espacio interior. Del mismo modo, se manifiestan unos mejores potenciales de conservación en las unidades urbano-turísticas con una planta de alojamiento más moderna y hotelera, que en las de aquellos ámbitos que resulta más obsoleta, como se desprende de la comparación de Los Llanos del Cortijo Los Caserones (ámbito del Plan Especial de Rehabilitación Urbana) y de La Tiñosa y el ámbito comprendido entre Llano Gordo.

#### 5.1.3.2 Diagnóstico de limitaciones de uso

Para este Plan, las limitaciones de uso derivadas de las condiciones ambientales están relacionadas con la coincidencia, en determinados puntos del territorio, de un cierto número de recursos o limitaciones físicas (paisajes singulares, elementos singulares de la flora y la fauna, los valores patrimoniales, etc.), que determinarán el grado de restricciones para el desarrollo de usos y actividades asociadas al turismo, que impliquen una transformación sustancial de las condiciones del sistema natural o del patrimonio cultural existente.

#### Aspectos metodológicos

Para conocer tales restricciones al uso turístico, los criterios utilizados son los siguientes:

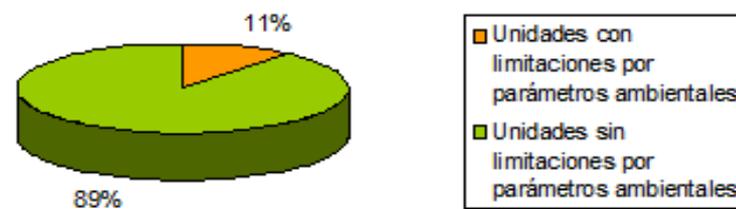
1. La calidad visual del paisaje en unidades con dominancia de elementos naturales.





2. La singularidad de los elementos bióticos, debiéndose preservar aquellas áreas que presenten una mayor riqueza botánica o faunística y que suponen las más ricas en biodiversidad del ámbito.
3. La calidad para la conservación, considerando aquellas unidades con dominio de elementos naturales y una calidad para la conservación alta o muy alta, como limitantes para el desarrollo del uso turístico en su interior.
4. La pendiente del terreno, considerando como una limitación aquellas unidades que sobrepasan 35º de pendiente en más del 50% de su superficie.
5. La existencia de elementos culturales con valores de patrimonio histórico, ya sean arqueológicos, arquitectónicos o etnográficos.

#### Porcentaje de unidades con limitaciones



#### Exposición de resultados

Una vez se han tenido en cuenta estos criterios se observa que del total de superficie que ocupan las unidades en el ámbito diagnosticado, un 11% del territorio posee limitaciones de uso por condiciones ambientales de algún tipo.

A continuación se hace una descripción detallada de cada tipo de limitaciones, así como de su territorialización:

##### a. Limitaciones de uso derivadas de la calidad visual del paisaje en unidades naturales.

El paisaje resulta ser una componente generalista que engloba en sí valores de elementos naturales y antrópicos, aunque suelen predominar, en el caso del ámbito del Plan, los de carácter antrópico. Su valoración entraña las dificultades propias de una variable tan poco mensurable, sin embargo, una correcta evaluación de la calidad visual del paisaje puede dar orientaciones de uso positivas para la



planificación y, en todo caso, puede indicar los lugares más sensibles ante cualquier actuación en el territorio.

Concretamente, las unidades con esta pendiente limitante se localizan en las áreas de interés Geomorfológico y en las áreas de interés florístico-faunístico que se encuentran concentradas en el espacio litoral del Puerto del Carmen como son los cantiles y playa con nivel de antropización bajo Punta de Cagafrecho (unidad B.3.1), en los acantilados y playa de arena amarillas con nivel de antropización bajo (unidad B.3.3), y en las Puntas con roquedos y vegetación del cinturón halófilo costero (unidad B.3.4).

#### **b. Limitaciones de uso derivadas de los elementos bióticos terrestres**

El análisis de las características faunísticas y del soporte vegetal revela una moderada presencia de las mismas en el paisaje urbano. Además, subsiste la conveniencia, motivada en algunos casos por cuestiones legales o vinculantes, de que se genere un marco de limitaciones espaciales para determinados ámbitos a partir de su catalogación como áreas de interés ecológico de cara a la conservación.

Por tanto, a efectos de este marco, a continuación se citan las zonas en las que se limitan los usos sobre las mismas, en razón de su interés por la presencia de vegetación o de fauna cuya preservación se plantee como un factor limitante para determinadas actuaciones antrópicas en el territorio:

- Las unidades como son los cantiles y playa con nivel de antropización bajo Punta de Cagafrecho (unidad B.3.1).
- Los acantilados y playa de arena amarillas con nivel de antropización bajo (unidad B.3.3), y en las Puntas con roquedos y vegetación del cinturón halófilo costero (unidad B.3.4).

Ambas zonas se encuentran claramente influenciadas por la presencia en su entorno inmediato, de las grandes Playas así como del mar. En su conjunto, todos estos elementos dotan al espacio que alberga las unidades ambientales de características bióticas dignas de ser preservadas llegando incluso a poseer relevancia a escalas territoriales mayores como la insular.

Por otra parte, en el entorno inmediato del ámbito se localizan bienes patrimoniales de distintas tipologías, los cuales, si bien no afectan directamente a sus unidades, se pueden considerar como factores limitantes de determinados usos por su cercanía a estas. Un ejemplo de esta situación se da en el área marítima, en donde las Zonas de Especial Conservación de Cagafrecho y Guacimeta cuentan ya con limitaciones legales por sus elementos bióticos marinos como son los Sebadales.





**c. Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación de unidades con dominancia de elementos naturales.**

Se considera un factor limitante para el uso turístico, en unidades con dominio de elementos naturales, el hecho de que estas posean una valoración alta o muy alta en cuanto a la calidad para la conservación que presentan.

Una vez se ha diagnosticado el territorio con respecto a esta variable, los resultados denotan la existencia en todo el ámbito litoral considerado las unidades que se engloban dentro de este espacio para la implantación de las limitaciones por elementos naturales (Unidades B.3.1, B.3.2, B.3.3, B.3.4)

**d. Limitaciones de uso derivadas de la pendiente del terreno**

Una vez se ha diagnosticado el territorio con respecto a esta variable, los resultados denotan la inexistencia en el ámbito considerado de unidades con estas características, por lo que no se precisa la implantación de limitaciones al respecto.

**e. Limitaciones de uso derivadas de los elementos de valor cultural**

Esta limitación se corresponde con las unidades ambientales que poseen en su interior elementos con interés arqueológico, etnográfico o arquitectónico.

Todos los lugares con valores patrimoniales del ámbito diagnosticado, forman parte del interés paisajístico y de la cultura del pueblo, por eso deben ser mantenidos por las administraciones competentes en las debidas condiciones de estética y de conservación. Por tanto presentan limitaciones en la realización de obra en ellos o cerca de su ámbito, que no corresponda a su rehabilitación o a su integración paisajística. El uso de éstos lugares con interés cultural queda limitado al científico, educativo, cultural y turístico-divulgativo, debiendo ser protegidos en la medida necesaria en caso de que se dé otro uso actualmente en ellos.

En el ámbito de actuación de este plan, se localizan unidades con elementos culturales y pintorescos en su interior, principalmente en el espacio cercano al litoral, Como es el Paseo de La Barrilla, El muelle de la Tiñosa, El Paseo Litoral, La iglesia de Nuestra Señora del Carmen, los Yacimientos Paleontológicos de las Puntas y los distintos elementos pintorescos, como esculturas, quioscos, torres defensivas molinos, que se dispersan por la Avenida de las Playas. Otra unidad que alberga en su interior un bien de valor cultural etnográfico y de espacios libres, son los Jardines del hotel Fariones y Las Salinas .

Por otra parte, en el entorno inmediato del ámbito se localizan bienes patrimoniales de distintas tipologías, los cuales, si bien no afectan directamente a sus unidades, se pueden considerar como factores limitantes de determinados usos por su cercanía a estas. Un ejemplo de esta situación se da en el área mar, en donde los zonas de interés histórico de Matagorda y Guacimeta, las cuales cuentan



con elementos arqueológicos marinos reconocidos en la actualidad se sitúan fuera del ámbito de actuación, pero su área de influencia puede afectar a las unidades ambientales limítrofes.

### 5.1.3.3 Diagnóstico de potencialidades

Se entiende como tal diagnóstico, la evaluación o estimación de las unidades ambientales para acoger determinadas actividades, que repercutiendo de manera efectiva sobre el desarrollo económico del ámbito, no impliquen o tengan como resultado una modificación negativa del entorno. En otras palabras, la potencialidad se define como el conjunto de elementos positivos para la óptima utilización del territorio, en este caso, desde el punto de vista turístico.

#### Aspectos metodológicos

Las unidades ambientales del ámbito de actuación se han organizado, atendiendo al potencial que presentan, en estos cuatro grandes grupos:

- a. **Unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad.** Son aquellas que constituyen unidades ambientales con una estructura capaz de resistir las actividades propias de los grandes ejes y áreas que articulan el espacio urbano-turístico (recepción, canalización y distribución de flujos).
- b. **Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos.** Son aquellas áreas destinadas a colmar la trama urbana y aquellos espacios libres públicos que presenten deficiencias de habitabilidad que afecten de manera extrema al confort ambiental de los mismos.
- c. **Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados.** Áreas con valores patrimoniales, naturales, de capacidad de acogida y/o de oportunidad de localización, que en la actualidad se encuentran en desuso y que su puesta en valor influiría positivamente en el desarrollo socio-económico del entorno.
- d. **Unidades con potencial para la mejora de tratamiento estético y gestión de residuos de áreas comerciales.** El carácter urbano – turístico que posee el ámbito de actuación, hace que las distintas áreas comerciales existentes sean piezas claves en el funcionamiento socioeconómico de la zona, mostrándose como elementos imprescindibles de la oferta turística complementaria. Teniendo esto en cuenta, se identifica en estas áreas la potencialidad que poseen para ser correctamente tratadas, en cuanto a la gestión de los residuos que se generan en ellas y en cuanto a la estética que presentan sus elementos estructurales.

#### Exposición de resultados





A continuación se hace una descripción de las potencialidades detectadas atendiendo a las tipologías definidas:

**a. Unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad**

Las unidades que ocupan todo el frente litoral, como la avenida de las playas y los grandes vías con los espacios libres públicos tratados y sin tratar, que existen en el ámbito de actuación, entre los que destacan el Parque de Las Naciones, así como las avenidas transversales que comunican con el paseo marítimo se constituyen como unidades ambientales del espacio urbano-turístico, vertebradoras de los flujos poblacionales, como los parque urbano(unidad B.1.2), los Espacio recreativo abierto del Rancho Texas (unidad B.1.3), las calle con sección transversal amplia y ajardinamientos anexos (Avenidas principales), excepto las dos nuevas(unidad B.1.7) y las calle con sección transversal estrechas y escasos ajardinamientos (unidad B.1.8), el paseo marítimo con ajardinamiento significativo y elementos pintorescos no integrados en la estética del paseo (unidad B.1.9) y la conexión de todos estos con las zonas verdes conectoras entre ámbito urbano y eje viario (unidad B.1.0).



Las unidades con este potencial se observan, en las unidades de soporte relacional sobretodo, en las infraestructuras sobre el que se emplaza gran parte de la oferta comercial complementaria y que posee una calidad visual del paisaje, generalmente, media o alta. Todos estos elementos del paisaje urbano son susceptibles de mejorar sus conexiones, principalmente dentro de la franja litoral y entre ésta y la zona de interior en todo el ámbito; de homogeneizar los elementos del mobiliario urbano (papeleras, luminarias, elementos de sombra, etc.); de mejorar visualmente el espacio viario, mediante la revitalización de zonas verdes; y de ampliar la red de carril bici, para mejorar el funcionamiento y la calidad estética de la ciudad turística.



A lo largo de todo el territorio al que afecta este Plan existen zonas de aparcamientos de amplia superficie, no reglados cuya proximidad al Casco viejo y a la avenida marítima, le confieren una capacidad de uso mayor al que en la actualidad se ven sometidos, al mismo tiempo que facilitan el funcionamiento y accesibilidad de los usos del entorno.

De la misma manera, cabe destacar en Playa de Matagorda y en la zona de la Tiñosa la presencia de varios solares infrautilizados, se trata de Parcelas sin usos específicos, pero intersticiales en el ámbito urbano-turístico (unidad A.1.17), que se encuentran asociados a las principales avenidas, Reina Sofía, Juan Carlos primero, Paseo Marítimo... y que además poseen cuencas visuales de su entorno que los capacitan como posibles elementos de un itinerario interpretativo de cornisas y miradores. Junto con otros puntos clave en este sentido, y a lo largo de todo el paseo marítimo de la zona de Cagafrecho, este itinerario podría recorrer toda la franja litoral desde La Avenida Reina Sofía, al Casco Viejo, Cagafrecho, Hasta la Tiñosa y Matagorda

Otra mejora posible en cuanto a la funcionalidad de los elementos existentes en el territorio, sería la posibilidad de crear un itinerario interpretativo de lugares con interés cultural y de biodiversidad, mediante el cual se potenciara la utilización de los recursos naturales e histórico-artísticos presentes. En concreto, el área peatonal y rodonal que se anexa al litoral portuario y eclesiástico de la Tiñosa, conectando los valores bióticos del cinturón halófilo costero, pueden fácilmente asociarse con zonas de valor patrimonial como pueden ser con los Jardines patrimoniales de Fariones, con los espacios Portuarios, la plaza de Varaderos y el Casco Pesquero de la Tiñosa y su Iglesia de Nuestra Señora del Carmen, o con los diferentes Yacimiento paleontológicos del litoral, que aún no se encuentran acondicionados para su contemplación, pero que se ubican en el entorno inmediato al paso marítimo y a miradores como pueden ser las torres defensivas del paseo marítimo.

#### **b. Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos**

En el ámbito de actuación de este plan existen varias unidades ambientales que contienen en su interior espacios libres públicos que están tratados y desaprovechados, o carecen de tratamiento alguno que permita explotarlos como recurso territorial. Por ejemplo el Parque de Las Salinas (unidad B.1.4), se manifiesta como una unidad de paisaje fundamental y con mayor potencial para la mejora del paisaje urbano, ya que se trata de un eje vertebrador de distintos espacios libres y también es una arteria que une el interior del ámbito urbano-turístico con la costa. Además, la temporalidad conocida de su uso como elemento tradicional de costas, lo convierten en un área de especial interés para acoger actividades complementarias de ocio en determinadas épocas del año. En la actualidad, la problemática relacionada con la calidad estética urbana que presenta y el tratamiento inadecuado que poseen los paseos anexos, hacen necesaria una intervención que reconvierta los usos actuales de acuerdo a la demanda existente, mejorando la calidad estética del entorno y aportando un recurso complementario de uso turístico.



Otro ejemplo de unidad que contiene en su interior un espacio libre público con nivel de tratamiento óptimo y un estado de conservación muy bueno, pero poco explotado como son algunos equipamientos recreativos y comerciales de la avenida de las Playas , como el mini golf, el centro comercial Marina Bay y Costa Mar.

Además de sus grandes espacios abiertos posee un locales en las primeras plantas en el que se pueden realizar distintos actos culturales como conciertos musicales, teatro al aire libre, exposiciones, conferencias, etc.

En conjunto, el gran número de espacios libres públicos existentes a lo largo de todo el ámbito de actuación, se presta territorialmente a formar parte de una red temática que los una mediante la conexión por corredores verdes, potenciando así la biodiversidad y la calidad del espacio público de la zona.

Sinérgicamente, la creación de esta red verde puede favorecer la interconexión del área de ordenación con el entorno natural inmediato, favoreciendo actividades como el senderismo o el ciclismo de montaña desde el espacio turístico hacia los elementos que lo conforman, como barrancos y macizos montañosos, que albergan una gran riqueza natural y patrimonial.

Por otra parte, tanto en la costa como en el interior del ámbito de actuación existen varias unidades con parcelas urbanas sin edificar en su interior (unidades A.1.17, B.2.1 y B.2.2). En algunos casos, estas parcelas suponen unidades ambientales por sí mismas, que generan efectos nocivos sobre la calidad escénica de la ciudad turística. Los ejemplos más representativos de esta tipología de unidades se dan en la zona de La Cancela, Tiñosa, Llano Gordo, Llano Cortijo de Los Caserones, y Salinas de Matagorda en la zona Alta.

Tienen especial trascendencia debido a su dimensión, a su proximidad a las principales áreas receptoras y de canalización de flujos, y al enorme potencial que poseen para acoger nuevas urbanizaciones turísticas. Actualmente manifiestan la presencia de vertidos sólidos, cerramientos de escasa integración paisajística y una evidente perturbación de la escena urbana. La activación de un vacío urbano es siempre una oportunidad para la ciudad turística, por lo que se hace necesaria una intervención que reconvierta los usos actuales y/o que minimicen el impacto que generan estas parcelas sobre la calidad estética del ámbito.

En este momento, la carencia de espacios estanciales, la baja homogeneidad de mobiliario y pavimentos, la presencia significativa de edificaciones con una mala calidad estética, la falta de mantenimientos de ajardinamientos, la presencia de vertidos y la intensa degradación de algunos de sus elementos, hacen necesaria una actuación urgente sobre la mayoría de los espacios públicos existentes, con lo que se facilitaría la recualificación y la mejora de muchos de estos.

### c. Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados



El paseo marítimo del frente litoral, el mismo litoral, junto con el casco viejo de La Tiñosa (unidad A.1.7 y A.2.8), con potencial natural y recreativo respectivamente, se muestran como unidades ambientales y sociales de usos comunitarios con edificaciones singulares y por tanto, con recursos viables para la oferta de actividades complementarias para el sector turístico. Las zonas verdes conectoras entre ámbito urbano y eje viario (unidad B.1.10), cercanas a la existencia de bienes de patrimonio cultural, la amplitud y distribución de estos elementos como ejes de conexión Este-Oeste y Norte-Sur, les permiten proponerse como conexiones alternativas a viales de primer orden como la Avenidas Las Playas, Calle Rusia, Anzuelo o Plutón.

Espacio de uso comunitario con tipología dotacional, como los equipamientos deportivos cercanos a la avenida y hoteles, (Unidades A.1.7), la zona residencial y de restauración en franja litoral cercana al puerto (unidad B.1.10, A.2.2, A.2.3.), es una de las zonas más antigua de Puerto del Carmen, a las cuales se acerca la población a deleitarse del paisaje litoral-portuario tradicional y a comer pescado fresco. Además, sus edificaciones presentan una tipología edificatoria singular, pero posee un mal estado de conservación y un ajardinamiento bastante descuidado. Este espacio ha quedado obsoleto y no se encuentra en funcionamiento probablemente debido a la lejanía del espacio litoral, que copa en la actualidad la atención de la actividad turística. Es necesario generar medidas que permitan revitalizar y revalorizar este espacio y a otros de similares características, facilitando el acceso al mismo, renovando las instalaciones y mejorando la calidad estética, tanto para el aprovechamiento actual como, sobre todo, en previsión de una futura demanda por el aumento de la actividad turística en el entorno.

Lo mismo ocurre en los espacio de uso comunitario del Varadero, el Fondeadero y Casa Roja. (Unidad A.2.8) y partes del Paseo marítimo (unidad B.1.10) que ha quedado heterogéneo y obsoleto en algunos de sus ámbitos, sobretodo a nivel de equipamientos, sombras y mobiliario urbano. Dentro de este espacio, también se encuentran elementos pintorescos y patrimoniales han quedado anulados del paseo como postes que dificultan el acceso, en vez de estar integrados y resaltados como monumentos o hitos de referencia geográfica y pintorescos.

En la zona de uso residencial mixto en franja litoral (Unidades A.2.2) y cercanos al Pueblo pesquero litoral y las zonas comerciales de Costa Mar (unidades A.1.4), en las cuales existen varias unidades ambientales conformadas por espacios libres litorales, no tratados, con presencia de vertidos sólidos que en s, por su proximidad a unidades con una alta calidad para la conservación y del paisaje, generan una fuerte perturbación escénica. Estas zonas costeras son utilizadas hoy en día como aparcamientos y como espacio donde localizar los contenedores de residuos sólidos urbanos. Necesita una reconversión de usos, un tratamiento paisajístico y una mejora de su accesibilidad, debido al potencial que posee como mirador costero y/o como lugar de esparcimiento y de tránsito en muchos casos.

Otra unidad que posee esta potencialidad, es la que alberga en su interior el Parque Temático Rancho Texas (unidad B.1.13), la cual se localiza cercana al campo de golf pero incomunicada y bordeada de



grandes áreas periurbanas y rústicas, con recursos territoriales infrautilizados, entre los que destaca la marcada presencia de flora autóctona y la cercanía a otros parques y rutas del espacio rural...

Finalmente destaca la unidad algunas Puntas del litoral con roquedos y vegetación del cinturón halófilo costero que son relictos de la vegetación endémica de las costas Canarias, en las cuales se observan un gran número de especies avícolas migratorias y endémicas. (Unidad B.3.4). Además, estas unidades también, contienen algún yacimiento paleontológico, que pueden constituir uno de los elementos esenciales y de mayor potencial de atracción de actividades turísticas culturales de la zona de Puerto del Carmen. Es un espacio que, a pesar de la alteración del paisaje por las edificaciones turísticas colindantes, se encuentra en un estado de conservación aceptable pero necesitaría una rehabilitación para su puesta en uso, de acuerdo a las limitaciones que estén establecidas para evitar su alteración, como recurso turístico alternativo. Se hace necesario mejorar la accesibilidad, la señalización y optimizar sinergias con otros bienes patrimoniales del contexto inmediato, como por ejemplo el paseo marítimo, los quioscos y torres defensivas.

#### **d. Unidades con potencial para la mejora de tratamiento estético y gestión de residuos de áreas comerciales**

En este sentido, se detecta en ellas, la potencialidad para ofrecer un mejor servicio al turista, mediante la renovación o adecuación del tratamiento estético general, favoreciendo así, tanto la calidad visual de las propias áreas comerciales, como sinérgicamente la de su entorno.

Los centros comerciales que destacan por poseer esta tipología de potencialidad son: el Centro Comercial Costa Mar y Biosfera (unidad A.2.7), realmente son áreas comercial mixta en franja litoral con tipología edificatoria de centro comercial, destacan en la zona de Zona de Playa Blanca, Matagorda y Pocillos por que presenta un tratamiento de fachadas malo y una concentración de cartelería excesiva. En Matagorda, es significativa la presencia del Centro Comercial Biosfera, el cual, a pesar de estar situado en un lugar privilegiado por sus valores estéticos y naturales, presenta un estado de conservación del revestimiento de fachadas bastante malo, junto con el Costa Mar y Marina Bay, que en la actualidad se encuentra con un gran número de locales vacíos y con tratamientos de fachadas y cartelerías en mal estado.

Otro aspecto a mejorar, y que se presenta por tanto como una potencialidad en cuanto a la calidad y el confort ambiental de la zona, es el tratamiento de los residuos que generan los distintos establecimientos comerciales de estas áreas.

Suelen localizarse en estos centros comerciales, lugares concretos destinados a albergar los distintos contenedores de residuos según sus tipologías. Dicha localización suele producir una concentración excesiva de residuos, generando a su vez la presencia de malos olores en su entorno, lo cual, es un aspecto muy negativo para el usuario de la zona comercial.



La solución, y por ende la potencialidad que se detecta, pasa por la correcta ubicación de estos lugares destinados a la acumulación de residuos en zonas aisladas de los propios centros comerciales, evitando así que el usuario pueda transitar por ellas o por sus inmediaciones.

De manera general, con actuaciones de mejora estética de las edificaciones y de reubicación de lugares destinados a la acumulación de residuos en estas áreas comerciales, se puede conseguir un incremento notable de la calidad del servicio de oferta complementaria que ofrece el ámbito de actuación.

## 5.2 Diagnóstico DAFO

### 5.2.1 Diagnóstico Debilidades y Fortalezas

El diagnóstico ambiental consiste en el resultado del inventario realizado a cada una de las variables ambientales en la fase previa. Su objetivo es valorar el estado del sistema territorial, los problemas que lo afectan y el aprovechamiento de sus potencialidades, con el fin de gestionar su trayectoria actual y futura de una manera óptima.

Este apartado es una síntesis general de las potencialidades y las problemáticas verificadas en los apartados anteriores, Problemática Ambiental y Potencialidades de las Unidades de Puerto del Carmen.

#### 5.2.1.1 Debilidades

Según el análisis ambiental los aspectos peor valorados son:

1. La oferta cultural es escasa o de baja calidad, siendo la principal deficiencia de la que los habitantes del municipio se quejan.
2. Centros de ocio: al igual que con la cultura, obsoletos o en mal estado.
3. Estado del viario y las aceras es deficitario en algunos tramos.
4. Mobiliario urbano el estado del mobiliario urbano es malo o muy malo y en ocasiones inexistente, sobretodo, en los espacios libres.
5. Zonas comerciales están obsoletas y presentan un mal estado de conservación de las edificaciones y de sus equipamientos
6. Malas comunicaciones viarias y falta de accesos peatonales
7. Concentración de ruidos en las calles comerciales

#### 5.2.1.2 Fortalezas





Según el análisis ambiental los aspectos peor valorados son:

1. Disponibilidad amplia de suelos libre para equipamientos
2. Grandes áreas edificadas para uso turístico
3. Infraestructura de servicios
4. Calidad de las playas
5. Servicios y equipamientos en las playas
6. Recogida de basura
7. Paisajes litorales
8. Recursos e infraestructuras culturales
9. Existencia de lugares de interés ambiental
10. Rutas
11. Clima favorable durante todo el año
12. Estabilidad social
13. Bajos riesgos ambientales

a. **Diagnóstico DAFO en las unidades de intervención**

La metodología de este apartado analiza solo el ámbito de actuación del presente plan, es decir, que se ha desestimado abordar el área de estudio de una forma global, no incidiendo en la totalidad del ámbito de referencia territorial del Plan, de modo que el análisis se ha focalizado en los espacios que serán objeto de “Intervenciones”.

Las “Intervenciones” constituyen un conjunto de propuestas concretas para áreas diferenciadas dentro de su ámbito de actuación, y materializan los objetivos del presente Plan; inciden tanto en espacios libres (Intervenciones asociadas a la Costa, Intervenciones en Espacios Libres, Intervenciones de Viario e Intervenciones de Accesibilidad), como privados (Intervenciones en establecimientos de alojamiento turístico, Intervenciones residenciales, Intervenciones en espacios comerciales e Intervenciones en suelo rústico), en aquellos establecimientos donde los titulares han suscrito un convenio urbanístico manifestando su voluntad de mejorar la calidad del mismo mediante el correspondiente proyecto de rehabilitación.





En relación a las “Intervenciones” en espacios públicos, como intervención estratégica fundamental se propone mejorar los accesos a la costa aportando la ordenación de 3 grandes ejes denominados Eco-Bulevares, que esponjarán la trama urbana desembocando en el Bulevar de Las Playas:

- Eje Estructurante Costero. (Av. de Las Playas)
- Ejes Secundarios.
- Espacios libres.

En cuanto a las “Intervenciones” privadas, sus finalidades son las siguientes:

- Reconversión y renovación de los complejos turísticos.
- Mejora de la oferta complementaria turística.
- Regeneración de la oferta comercial.

Diferenciamos las actuaciones privadas según se localicen en suelo urbano o rústico:

Intervenciones en suelo urbano:

Intervenciones en establecimientos de alojamiento turístico (IT):

- IT-01. Apartamentos Balcón del mar
- IT-02. Apartamentos Harimaguada
- IT-03. Apartamentos Hotel Fariones
- IT-04. Apartamentos High Park Lane
- IT-05. Apartamentos Don Paco Castilla
- IT-06. Hotel Floresta
- IT-07. Apartamentos Club Izaro
- IT-08. Villas Alondra
- IT-09. Villas Guataca
- IT-10. Vista del Mar
- IT-11. Hotel San Antonio y Marina Bay





Intervenciones en espacios comerciales (IC):

IC-01. Centro Comercial Costa Mar

IC-02. Potabilizadora Hotel San Antonio

Intervenciones de equipamiento complementario (IET):

IET-01. Avenida Juan Carlos I

IET-02. Centro Deportivo Los Fariones

IET-03. Equipamiento turístico Avenida de las Playas 41

IET-04. Equipamiento turístico C/Reina Sofía

IET-05. Equipamiento turístico Avenida de las Playas 51

Intervenciones en suelo rústico:

ISR-01. Rancho Texas

Este procedimiento metodológico garantiza que las zonas de actuación y sus entornos más próximos se encuentren perfectamente caracterizados desde el punto de vista de su funcionamiento territorial y ambiental, ya que resulta imprescindible plantearse intervenciones periféricas o de borde en las mismas.

En base a la premisa anterior se ha optado como instrumento metodológico por un análisis DAFO de cada uno de los ámbitos mencionados, con el fin de ajustar el diagnóstico ambiental a una escala de detalle más adecuada para su análisis.

El análisis DAFO, aunque inicialmente utilizado para estudios de mercado, ha mostrado su utilidad en los procesos de planificación estratégica territorial y sectorial (Hermosilla Pla, 1999), por lo que se ha venido utilizando como una forma de estructuración de la información, recogiendo las principales características y conclusiones proporcionadas por la interrelación de las variables ambientales analizadas; por tanto, conforma un instrumento de diagnóstico para el análisis ambiental y paisajístico (Hildembrand, 2000).

La utilidad de dicho instrumento se basa en que nos permite descubrir de manera simple y estructurada la situación de una organización, de un territorio o de una propuesta, facilitando una futura elección de las acciones más adecuadas para resolver las cuestiones y problemas identificados a través de la información y el análisis.



Este tipo de análisis identifica los factores internos (fortalezas y debilidades) y los factores externos (oportunidades y amenazas), además esta variante metodológica también se denomina temporal, puesto que diferencia la situación actual (factores internos) de su proyección en el futuro (factores externos). Así mismo, la explicación detallada de tales factores sería la siguiente (Pascual, Recatalá, Sánchez, Belenguer y Arnau, 2004):

- Debilidades: Se entienden como negativas respecto al propósito de sostenibilidad a alcanzar, se trata de elementos o actividades que no se encuentran en la situación más correcta desde un punto de vista ambiental y paisajístico.
- Amenazas: Son aquellas referidas a elementos naturales y humanos que si no son afrontados por la planificación pueden afectar a los estándares de sostenibilidad y calidad óptimos. Cuando se concreta una amenaza los valores ambientales y paisajísticos del entorno son susceptibles de encontrarse afectados.
- Fortalezas: Son cualidades que permiten cumplir y establecer objetivos. Pueden incluirse determinados recursos, el estado de conservación de zonas naturales y antrópicas, actividades que ya son realizadas respetando la calidad medioambiental o las características únicas que puede presentar el lugar, etc.
- Oportunidades: Son elementos favorables a la hora de elaborar una estrategia para activar o iniciar determinadas actividades o usos, ejemplos de ello serían un patrimonio cultural con posibilidad de explotación, cambios tecnológicos que disminuyen impactos, etc.

Las Intervenciones analizadas son las siguientes:

### **Apartamentos balcón del mar**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Buen estado de conservación de las zonas ajardinadas del complejo, pero no sucede así en las inmediaciones.

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

Presencia de especies autóctonas, tanto en el complejo como en las proximidades

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”.





- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad

La panorámica que se aprecia desde el complejo, y la que presenta el propio complejo en sí.

Correcta tipología de las edificaciones.

Adecuada relación entre edificaciones y espacios no edificados.

- Localización geográfica estratégica

Cercanía a zona de restauración.

Cercanía a zona de transporte público.

Contiguo a una de las principales arterias viarias de la zona.

#### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas. Correcta relación entre zonas ajardinadas y edificadas.

- Posibilidad de impulsar el turismo de sol y playa
- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento del complejo.

- Posibilidad de crear un paisaje con identidad

Cambios tecnológicos para una correcta integración paisajística de los impactos que presenta, puesto a la elevada visibilidad que presenta el complejo desde todo el ámbito.

- Posibilidades de actuaciones en materia de servicios públicos

Cambios tecnológicos para una correcta tipología de alumbrado.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos





Problemas de escombros y acumulaciones de basuras en los espacios sin edificar.

Mobiliario urbano en mal estado de conservación (Contenedores).

Degradación del paisaje tradicional por la proliferación de vías rodadas. (Vías con excesiva sección transversal).

Fachadas inadecuadas y en estado de abandono en algunos establecimientos de la calle Reina Sofía.

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

Nula existencia de espacios verdes y sombras, así como de lugares de descanso.

Baja existencia de zonas peatonales. Existencia de tramos sin acera en la calle Reina Sofía.

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

#### **Amenazas**

- Actuaciones urbanísticas inadecuadas

Incremento de tipologías edificatorias inadecuadas al entorno (futuro equipamiento turístico en la calle Reina Sofía).

- Impactos sobre el patrimonio natural

Baja protección ambiental de los elementos naturales.

Contaminación acústica y atmosférica por el exceso de dependencia del transporte privado.

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Deterioro de los jardines y de los espacios libres.

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO y deficientes.

Aumento y gran visibilidad en las azoteas de bidones, antenas y cuartos, que deterioran el paisaje y las edificaciones con valores.

- Problemas paisajísticos derivados por la falta de regulación sobre las fachadas de los comercios de restauración ocio y venta.





Carteleras impactantes, exceso de las mismas sobre una misma fachada, tipología inadecuada de pérgolas y toldos, etc.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo eólico

### **Apartamentos Harimaguada**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

Presencia de especies autóctonas.

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”.

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad

El entorno litoral que rodea al complejo, así como la playa de la Pila de la Barrilla que se encuentra justo enfrente del mismo.

Singularidad del paisaje pesquero que representa La Tiñosa.

- Existencia de infraestructuras y equipamientos destinados al ocio/deporte y el turismo

Proximidad al Centro deportivo Los Fariones.

- Localización geográfica estratégica

Se encuentra al lado de la playa Pila de la Barquilla.

#### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.





- Posibilidad de impulsar el turismo de sol y playa
- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento del complejo.

- Posibilidad de crear un paisaje con identidad

Cambios tecnológicos para una correcta integración paisajística de los impactos que presenta.

Visibilidad del complejo.

- Posibilidades de actuaciones en materia de servicios públicos

Cambios tecnológicos para una correcta tipología de alumbrado.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Mal estado de conservación de la red viaria en la calle Harimaguada.

Mal estado de conservación de las edificaciones

Elementos sobresalientes en la cornisa

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público. Como en toda la isla de Lanzarote

Baja existencia de zonas peatonales. Falta de continuidad del paseo marítimo.

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

#### **Amenazas**

- Impactos sobre el patrimonio natural

Baja protección ambiental de los elementos naturales.

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas.

- Impactos paisajísticos





Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.

Aumento y gran visibilidad en las azoteas de bidones, antenas y cuartos, que deterioran el paisaje y las edificaciones con valores.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo potencial significativo de inundación (teórico).
- Riesgo eólico

### **Equipamiento Avda. Juan Carlos I**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Localización geográfica estratégica

Se encuentra al lado de la Avda. Juan Carlos I, una de las principales arterias de entrada y salida de Puerto del Carmen.

#### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de recubrir los espacios libres únicamente con especies autóctonas.

- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento de las viviendas.

- Posibilidad de crear un paisaje con identidad





Posibilidad de una tipología de edificación acorde a la isla de Lanzarote.

Cambios tecnológicos para una correcta integración paisajística de la edificación, procurando especial atención a una correcta tipología de cartelería.

- Posibilidades de actuaciones en materia de servicios públicos.

Cambios tecnológicos para una correcta tipología de los diferentes servicios públicos (alumbrado, saneamiento, etc.)

- Comunicaciones y transportes de las vías cercanas con la avenida principal.

Se encuentra al lado de la Avda. Juan Carlos I, una de las principales arterias viarias de Puerto del Carmen, por lo que permitiría un fácil acceso, y del mismo modo, estaría ubicado en una zona de un tránsito elevado de vehículos.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Presencia de escombros y vertidos sólidos urbanos en la parcela.

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

Escasa vigilancia ambiental.

Nula existencia de espacios verdes y lugares de descanso.

#### **Amenazas**

- Impactos sobre el patrimonio natural

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas

- Impactos paisajísticos

Necesidad de un tratamiento de borde en los espacios no urbanizados contiguos a las parcelas objeto de estudio.

Contaminación acústica y atmosférica por el exceso de dependencia del transporte privado.





- Problemas paisajísticos derivados por la falta de regulación sobre las fachadas de los comercios de restauración ocio y venta.

Carteleras impactantes, excesos de las mismas sobre una misma fachada, tipología inadecuada de pérgolas y toldos, etc.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo eólico

### **Apartamentos Hotel Los Fariones**

#### **Fortalezas**

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

Presencia de especies autóctonas.

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”.

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad.

El entorno litoral que rodea al complejo, así como, la playa justo enfrente del mismo.

Singularidad del paisaje pesquero que representa La Tiñosa, que se encuentra próximo al complejo.

- Existencia de infraestructuras y equipamientos destinados al ocio/deporte y el turismo.

Proximidad al Centro Deportivo Los Fariones.

- Localización geográfica estratégica.

Se encuentra al lado de la playa Pila de la Barrilla.

- Existencia de infraestructuras viarias en buenas condiciones.

Reciente remodelación de la calle Roque del Este, con unas correctas tipologías de acera, alumbrado y aparcamiento.





### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual.

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

- Posibilidad de impulsar el turismo de sol y playa.
- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento del complejo.

- Posibilidad de crear un paisaje con identidad

Cambios tecnológicos para una correcta integración paisajística de los impactos que presenta.

### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Mal estado de conservación de la red viaria. Sólo en la calle Harimaguada.

Elementos sobresalientes en la cornisa.

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

Baja existencia de zonas peatonales. Falta de continuidad del paseo marítimo.

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

### **Amenazas**

- Impactos sobre el patrimonio natural

Baja protección ambiental de los elementos naturales.

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas.

- Impactos paisajísticos

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.





Aumento y gran visibilidad en las azoteas de antenas que deterioran el paisaje y las edificaciones con valores.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo potencial significativo de inundación (teórico).
- Riesgo eólico

### **Centro Deportivo Los Fariones**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Zonas ajardinadas y arboladas en muy buen estado de conservación, y elevada presencia de Palmeras (Phoenix ssp.)

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Existencia de infraestructuras y equipamientos destinados al ocio/deporte y el turismo.

Al tratarse de un Centro deportivo supone una importante diversificación de la oferta turística

- Localización geográfica estratégica

Se encuentra en medio de urbanizaciones turísticas de gran relevancia, y entre los principales ejes de Puerto del Carmen (Avda. Juan Carlos I, Calle Reina Sofía y Avda. Las Playas).

- Valores culturales

Presencia de la Ermita de San Juan, que se encuentra en un perfecto estado de conservación.

#### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual





Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento de las viviendas.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Tipología inadecuada de luminaria. Sólo en la calle Alegranza.

Firme en mal estado de conservación en las calles La Graciosa y Alegranza

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos.

La percepción constante de malos olores.

#### **Amenazas**

- Impactos sobre el patrimonio natural

Baja protección ambiental de los elementos naturales

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas

- Impactos paisajísticos

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.

Deterioro de los jardines.

- Problemas paisajísticos derivados por la falta de regulación sobre las fachadas de los comercios de restauración ocio y venta.

Carteleras impactantes, excesos de las mismas sobre una misma fachada, tipología inadecuada de pérgolas y toldos, etc.





- Impactos sobre el patrimonio cultural

Falta de integración de la Ermita de San Juan

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo potencial significativo de inundación (teórico).
- Riesgo eólico

### **Apartamentos Hyde Park Lane**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Buen estado de conservación de las zonas ajardinadas.

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Existencia de infraestructuras y equipamientos destinados al ocio/deporte y el turismo.

Cuenta con una oferta deportiva y comercial complementaria, que supone una importante diversificación de la oferta turística.

- Localización geográfica estratégica (Cercanía a la Avda. de Las Playas)

Cercanía a zona de restauración.

Cercanía a zona de transporte público.

Cercano a una de las principales arterias viarias de la zona.

#### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual





Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

- Posibilidad de impulsar el turismo deportivo, termal

Proximidad a Las Salinas de Matagorda

- Comunicaciones y transportes de las vías cercanas con la Avda. de Las Playas, con la avenida marítima, con otros servicios públicos o dotaciones.
- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento de las viviendas.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos.

Tipología inadecuada de luminarias.

Parcelas con escasa integración paisajística.

Desmontes o movimientos de tierra.

Escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado.

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

#### **Amenazas**

- Impactos sobre el patrimonio natural

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas

- Impactos paisajísticos

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.

Deterioro de los jardines.

- Actuaciones urbanísticas no apropiadas





Incremento de tipologías edificatorias inadecuadas al entorno.

- Problemas paisajísticos derivados por la falta de regulación sobre las fachadas de los comercios de restauración ocio y venta.

Carteleras impactantes, excesos de las mismas sobre una misma fachada, tipología inadecuada de pérgolas y toldos, etc.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo eólico

### **Apartamentos Don Paco Castilla**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Localización geográfica estratégica (Cercanía a la Avda. de Las Playas)

Cercanía a zona de restauración.

Cercanía a zona de transporte público.

Cercano a una de las principales arterias viarias de la zona.

#### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

- Posibilidad de impulsar el turismo deportivo, termal.

Proximidad a Las Salinas de Matagorda.





- Comunicaciones y transportes de las vías cercanas con la Avda. de Las Playas, con la avenida marítima, con otros servicios públicos o dotaciones.
- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento de las viviendas.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores ambientales

Necesidad de mayor mantenimiento de las zonas ajardinadas

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Tratamientos inadecuados de fachadas

Exceso volumétrico

La degradación del mobiliario urbano en los contenedores de la calle Plutón.

Percepción constante de malos olores en la calle Plutón

Escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado en la calles Platón y Urano

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

#### **Amenazas**

- Impactos sobre el patrimonio natural

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas.

- Impactos paisajísticos

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.

Deterioro de los jardines.





- Actuaciones urbanísticas no apropiadas

Incremento de tipologías edificatorias inadecuadas al entorno.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen de San Ginés

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo potencial significativo de inundación (teórico).
- Riesgo eólico

### **Hotel Floresta**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Buen estado de conservación de las zonas ajardinadas.

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

Presencia de especies autóctonas.

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad

Correcta tipología de las edificaciones

Adecuada relación entre edificaciones y espacios no edificados.

- Localización geográfica estratégica (Cercanía a la Avda. de Las Playas)

Cercanía a zona de restauración.

Cercanía a zona de transporte público.

Cercano a una de las principales arterias viarias de la zona.

- Existencia de infraestructuras de energías renovables.





Presencia de paneles solares en las azoteas.

### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

Aumento de la vegetación arbórea (con especies autóctonas) como efecto pantalla de la contaminación acústica y atmosférica de la calle Marte.

- Posibilidad de impulsar el turismo deportivo, termal (proximidad a Las Salinas de Matagorda) y por supuesto el turismo de sol y playa.
- Comunicaciones y transportes de las vías cercanas con la Avda. de Las Playas, con la avenida marítima, con otros servicios públicos o dotaciones.
- Posibilidad de crear un paisaje con identidad

Cambios tecnológicos para una correcta integración paisajística de los impactos que presenta. Integración de los paneles solares.

### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Tipología inadecuada de luminarias.

Paneles solares con escasa integración visual.

Gases contaminantes por tránsito rodado excesivo en la calle Marte.

Ruido por tránsito rodado excesivo en la calle Marte.

Percepción constante de malos olores en la calle Plutón.

La degradación del mobiliario urbano. Contenedores de la calle Plutón.

Escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado. En la calle Plutón.

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

### **Amenazas**





- Impactos sobre el patrimonio natural

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas

- Impactos paisajísticos

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.

Deterioro de los jardines.

- Actuaciones urbanísticas no apropiadas

Incremento de tipologías edificatorias inadecuadas al entorno.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen de San Ginés

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo potencial significativo de inundación (teórico).
- Riesgo eólico

### **Centro Comercial Costamar**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Existencia de infraestructuras y equipamientos destinados al ocio y comercio.

Cuenta con una oferta comercial y de ocio, cuya mejora e incremento supondrá una importante diversificación de la oferta turística.

- Localización geográfica estratégica (Cercanía a la Avda. de Las Playas)

Cercanía a zona de restauración.





Cercanía a zona de transporte público.

Cercano a una de las principales arterias viarias de la zona.

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad

La panorámica que se aprecia desde el complejo

#### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

- Posibilidad de impulsar el turismo deportivo, termal

Proximidad a Las Salinas de Matagorda.

- Comunicaciones y transportes de las vías cercanas con la Avda. de Las Playas y con la avenida marítima.
- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento de los establecimientos.

- Posibilidad de crear un paisaje con identidad

Cambios tecnológicos y arquitectónicos para una correcta integración paisajística de todos los impactos que presenta, tanto en el complejo como en el entorno próximo.

Futura cartelería y demás elementos estéticos adecuados al entorno y con una correcta tipología.

- Posibilidades de actuaciones en materia de servicios públicos

Cambios tecnológicos para una correcta tipología de alumbrado, de la red de saneamiento y de los espacios peatonales.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Falta de mantenimiento de las zonas ajardinadas

Presencia de especies alóctonas





- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Mal estado de conservación general de las construcciones.

Tratamientos inadecuados de fachadas

Concentración de cartelería en fachadas

Antenas con escasa integración visual

Concentración de tendido eléctrico y/o telefónico

Concentración lumínica excesiva por cartelería

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos.

Mal estado de conservación de la red viaria

Deficiencias en las zonas peatonales

Elementos del saneamiento escasamente integrados

Baja frecuencia del transporte público.

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

#### **Amenazas**

- Impactos sobre el patrimonio natural

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas

- Impactos paisajísticos

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.

Deterioro de los jardines.

- Actuaciones urbanísticas no apropiadas

Incremento de tipologías edificatorias inadecuadas al entorno.

- Problemas paisajísticos derivados por la falta de regulación sobre las fachadas de los comercios de restauración ocio y venta.





Carteleras impactantes, excesos de las mismas sobre una misma fachada, tipología inadecuada de pérgolas y toldos, etc.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen de San Ginés

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Continuidad de las deficiencias en materia de dotaciones y servicios públicos.
- Riesgo potencial significativo de inundación (teórico).
- Riesgo eólico

### **Apartamentos Club Ízaro**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Buen estado de conservación de las zonas ajardinadas.

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

Presencia de especies autóctonas.

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad

La panorámica que se aprecia desde el complejo

- Localización geográfica estratégica (Cercanía a la calle Reina Sofía)

Cercanía a zona de restauración.

Cercanía a zona de transporte público.

Cercano a una de las principales arterias viarias de la zona.

- Existencia de infraestructuras y equipamientos destinados al ocio.





Existencia de un parque infantil en las proximidades.

#### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

- Posibilidad de impulsar el turismo de sol y playa.
- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento de las viviendas.

- Posibilidad de crear un paisaje con identidad

Cambios arquitectónicos para una correcta integración paisajística de las edificaciones existentes.

- Posibilidad de incremento de la oferta comercial

Construcción de un equipamiento comercial en una parcela próxima al complejo.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos (Calle Reina Sofía)

Problemas de escombros y acumulaciones de basuras en los espacios vacíos.

Mobiliario urbano en mal estado de conservación (Contenedores).

Degradación del paisaje tradicional por la proliferación de vías rodadas. (Vías con excesiva sección transversal en la calle Reina Sofía).

Fachadas inadecuadas y en estado de abandono.

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

Nula existencia de espacios verdes y sombras, así como lugares de descanso.

Baja existencia de zonas peatonales. Existencia de tramos sin acera o escasa dimensión de las existentes.





Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

#### **Amenazas**

- Actuaciones urbanísticas inadecuadas

Incremento de tipologías edificatorias inadecuadas al entorno.

- Impactos sobre el patrimonio natural

Baja protección ambiental de los elementos naturales

Contaminación acústica y atmosférica por el exceso de dependencia del transporte privado.

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Deterioro de los jardines

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO y deficientes.

- Problemas paisajísticos derivados por la falta de regulación sobre las fachadas de los comercios de restauración ocio y venta.

Carteleras impactantes, excesos de las mismas sobre una misma fachada, tipología inadecuada de pérgolas y toldos, etc.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto del Carmen

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo eólico

#### **Hotel San Antonio y Marina Bay**

##### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Elevada presencia de palmeras (*Phoenix ssp.*) en la zona de la Playa de la Peña Grande.

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

- Condiciones climáticas favorables





Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad

El entorno litoral que rodea al complejo y la playa La Peña Grande justo enfrente del mismo.

- Existencia de infraestructuras y equipamientos destinados al ocio/deporte y el turismo (Avda. de Las Playas)

Proximidad a la zona de ocio de la Avda. de Las Playas (discotecas, casinos, pubs, etc.)

- Localización geográfica estratégica (Cercanía a la Avda. de Las Playas)

Proximidad a la Playa de La Peña Grande.

Cercanía a zona de restauración.

Cercanía a zona de transporte público.

Cercano a una de las principales arterias viarias de la zona.

- Existencia de infraestructuras viarias en buenas condiciones (Avda. Las Playas)

### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

- Posibilidad de impulsar el turismo de sol y playa.
- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento de las viviendas.

- Posibilidad de impulsar la oferta turística complementaria.

Desarrollo de actividades deportivas en la playa y acuáticas.

- Posibilidad de crear un paisaje con identidad.

Cambios tecnológicos para una correcta tipología de luminarias.

### **Debilidades**





- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Exceso volumétrico

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público. Como en toda la isla de Lanzarote

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

#### **Amenazas**

- Actuaciones urbanísticas inadecuadas

Incremento de tipologías edificatorias inadecuadas al entorno.

- Impactos sobre el patrimonio natural

Baja protección ambiental de los elementos naturales

Contaminación acústica y atmosférica por el exceso de dependencia del transporte privado.

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Deterioro de los jardines

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO y deficientes.

- Problemas paisajísticos derivados por la falta de regulación sobre las fachadas de los comercios de restauración ocio y venta.

Carteleras impactantes, excesos de las mismas sobre una misma fachada, tipología inadecuada de pérgolas y toldos, etc.

- Impactos sobre el patrimonio natural

Baja protección ambiental de los elementos naturales

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas

- Impactos paisajísticos

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.

Exceso volumétrico que genere un efecto pantalla respecto a las edificaciones situadas detrás.





- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen de San Ginés

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo potencial significativo de inundación (teórico).
- Riesgo eólico

### **Antigua Potabilizadora del Hotel San Antonio**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad

El entorno litoral que rodea al complejo y una tipología edificatoria adecuada.

- Existencia de infraestructuras y equipamientos destinados al ocio/deporte y el turismo (Avda. de Las Playas)

Proximidad a la zona de ocio de la Avda. de Las Playas (discotecas, casinos, pubs, etc.)

- Localización geográfica estratégica (Cercanía a la Avda. de Las Playas)

Proximidad a la Playa de La Peña Grande.

Cercanía a zona de restauración.

Cercanía a zona de transporte público.

Cercano a una de las principales arterias viarias de la zona.

- Existencia de infraestructuras viarias en buenas condiciones (Avda. Las Playas)

#### **Oportunidades**





- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento de las viviendas.

- Posibilidad de crear un paisaje con identidad.

Cambios tecnológicos para integración de los impactos que presenta.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Mal estado de conservación general

Elementos sobresalientes en la cornisa

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

Deficiencias en las zonas peatonales. Inexistencia y reducidas dimensiones de las aceras en la calle Alemania.

#### **Amenazas**

- Impactos sobre el patrimonio natural

Contaminación acústica y atmosférica por el exceso de dependencia del transporte privado.

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Deterioro de los jardines

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO y deficientes.

- Impactos paisajísticos

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.





- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen de San Ginés

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo potencial significativo de inundación (teórico).
- Riesgo eólico

### **Villas Alondra**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Buen estado de conservación de las zonas ajardinadas.

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

Presencia de especies autóctonas.

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad

Correcta tipología de las edificaciones

Adecuada relación entre edificaciones y espacios no edificados

- Localización geográfica estratégica

Proximidad relativa a la Autovía LZ-40 y a la calle Reina Sofía.

- Existencia de infraestructuras de energías renovables.

Presencia de paneles solares en las azoteas.

#### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.





- Posibilidad de impulsar el turismo deportivo y la oferta turística complementaria.

Proximidad al campo de Golf.

Proximidad al Rancho Texas.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos
- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

#### **Amenazas**

- Impactos sobre el patrimonio natural

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas

- Impactos paisajísticos

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.

Deterioro de los jardines.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen de San Ginés

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo eólico

#### **Villas Guataca**

##### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Buen estado de conservación de las zonas ajardinadas.

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

Presencia de especies autóctonas.





- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad

Correcta tipología de las edificaciones

Adecuada relación entre edificaciones y espacios no edificados

- Localización geográfica estratégica

Proximidad relativa a la Autovía LZ-40.

#### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

- Posibilidad de impulsar el turismo deportivo y la oferta turística complementaria.

Proximidad al campo de Golf.

Proximidad al Rancho Texas.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado.

Residuos sólidos urbanos.

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

#### **Amenazas**

- Impactos sobre el patrimonio natural

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas

- Impactos paisajísticos





Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.

Deterioro de los jardines.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen de San Ginés

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo eólico

### **Vista del Mar**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Buen estado de conservación de las zonas ajardinadas.

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

Presencia de especies autóctonas.

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad

Correcta tipología de las edificaciones

Adecuada relación entre edificaciones y espacios no edificados

- Localización geográfica estratégica

Proximidad relativa a la Autovía LZ-40.

#### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

- Posibilidad de impulsar el turismo deportivo y la oferta turística complementaria.





Proximidad al campo de Golf.

Proximidad al Rancho Texas.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores naturales
- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado.

Residuos sólidos urbanos

Presencia de líneas de alta tensión en las proximidades

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

#### **Amenazas**

- Impactos sobre el patrimonio natural

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas

- Impactos paisajísticos

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.

Deterioro de los jardines.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen de San Ginés

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo eólico

Rancho Texas Lanzarote

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados





Elevada presencia de palmeras (*Phoenix ssp.*), especies autóctonas, zonas ajardinadas y zonas arboladas.

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad

El entorno natural que rodea al complejo, así como su estética y espacios libres.

- Existencia de infraestructuras y equipamientos destinados al ocio/deporte y el turismo (Avda. de Las Playas)

Supone una importante baza en la diversificación de la oferta turística de Puerto del Carmen.

- Localización geográfica estratégica

Proximidad a la Autovía LZ-40, que supone el principal acceso a Puerto del Carmen.

- Existencia de infraestructuras viarias en buenas condiciones (Autovía LZ-40)

### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

Mantenimiento de las zonas ajardinadas.

- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento de las viviendas.

- Posibilidad de impulsar la oferta turística complementaria.
- Posibilidad de crear un paisaje con identidad.

Cambios tecnológicos para una correcta integración de los impactos existentes.

### **Debilidades**





- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Los tratamientos inadecuados de fachadas

Los elementos sobresalientes en la cornisa

La deficiencia de luminarias

Las antenas con escasa integración visual

Los taludes

Escasa integración visual del borde urbano con respecto al medio no ocupado

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público. Como en toda la isla de Lanzarote

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

#### **Amenazas**

- Actuaciones urbanísticas inadecuadas

Incremento de tipologías edificatorias inadecuadas al entorno.

- Impactos sobre el patrimonio natural

Baja protección ambiental de los elementos naturales

Contaminación acústica y atmosférica por el exceso de dependencia del transporte privado.

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Deterioro de los jardines

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO y deficientes.

- Impactos sobre el patrimonio natural

Baja protección ambiental de los elementos naturales (flora y fauna).

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas

- Impactos paisajísticos





Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.

Tipología y dimensión de edificaciones que rompan con el entorno natural del complejo.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen de San Ginés

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo de avenidas
- Riesgo eólico

### **Equipamiento Turístico Avda. de Las Playas, 41**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Existencia de infraestructuras y equipamientos destinados al ocio y comercio.

Cuenta con una oferta comercial y de ocio, cuya mejora e incremento supondrá una importante diversificación de la oferta turística.

- Localización geográfica estratégica (Cercanía a la Avda. de Las Playas)

Cercanía a zona de restauración.

Cercanía a zona de transporte público.

Cercano a una de las principales arterias viarias de la zona.

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad

La panorámica que se aprecia desde el complejo

#### **Oportunidades**





- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas.

- Comunicaciones y transportes de las vías cercanas con la Avda. de Las Playas y con la avenida marítima.
- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento de los establecimientos.

- Posibilidad de crear un paisaje con identidad

Cambios tecnológicos y arquitectónicos para una correcta integración paisajística de todos los impactos que presenta, tanto en el complejo como en el entorno próximo.

Futura cartelería y demás elementos estéticos adecuados al entorno y con una correcta tipología.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Falta de mantenimiento de las zonas ajardinadas

Presencia de especies alóctonas

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Mal estado de conservación general de las construcciones.

Tratamientos inadecuados de fachadas

Concentración de cartelería en fachadas

Concentración lumínica excesiva por cartelería

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

#### **Amenazas**





- Impactos sobre el patrimonio natural

Introducción de especies alóctonas en detrimento de especies autóctonas

- Impactos paisajísticos

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO.

Deterioro de los jardines.

- Actuaciones urbanísticas no apropiadas

Incremento de tipologías edificatorias inadecuadas al entorno.

- Problemas paisajísticos derivados por la falta de regulación sobre las fachadas de los comercios de restauración ocio y venta.

Carteleras impactantes, excesos de las mismas sobre una misma fachada, tipología inadecuada de pérgolas y toldos, etc.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen de San Ginés

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Continuidad de las deficiencias en materia de dotaciones y servicios públicos.
- Riesgo potencial significativo de inundación (teórico).
- Riesgo eólico

### **Equipamiento Turístico Calle Reina Sofía**

#### **Fortalezas**

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”.

- Localización geográfica estratégica (Calle Reina Sofía)

Cercanía a zona de restauración.

Cercanía a zona de transporte público.





Contiguo a una de las principales arterias viarias de la zona.

- Existencia de infraestructuras y equipamientos destinados al ocio y comercio.

Cuenta con una oferta comercial y de ocio, cuya mejora e incremento supondrá una importante diversificación de la oferta turística.

#### **Oportunidades**

- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento del complejo.

- Posibilidad de crear un paisaje con identidad
- Posibilidades de actuaciones en materia de servicios públicos

Cambios tecnológicos para una correcta tipología de alumbrado.

#### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Problemas de escombros y acumulaciones de basuras en los espacios sin edificar.

Mobiliario urbano en mal estado de conservación (Contenedores).

Degradación del paisaje tradicional por la proliferación de vías rodadas. (Vías con excesiva sección transversal).

Fachadas inadecuadas y en estado de abandono. En algunos establecimientos de la calle Reina Sofía.

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

Nula existencia de espacios verdes y sombras, así como de lugares de descanso.

Baja existencia de zonas peatonales y existencia de tramos sin acera en la calle Reina Sofía.

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.

#### **Amenazas**





- Actuaciones urbanísticas inadecuadas

Incremento de tipologías edificatorias inadecuadas al entorno.

- Impactos sobre el patrimonio natural

Baja protección ambiental de los elementos naturales.

Contaminación acústica y atmosférica por el exceso de dependencia del transporte privado.

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Deterioro de los jardines y de los espacios libres.

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO y deficientes.

- Problemas paisajísticos derivados por la falta de regulación sobre las fachadas de los comercios de restauración ocio y venta.

Carteleras impactantes, exceso de las mismas sobre una misma fachada, tipología inadecuada de pérgolas y toldos, etc.

- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen de San Ginés

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo eólico

### **Apartamentos Lago Verde**

#### **Fortalezas**

- Valores ambientales destacados

Reservorio de biodiversidad. Reconocimiento internacional de la calidad ambiental (Reserva de la Biosfera).

Presencia de especies autóctonas.

- Condiciones climáticas favorables

Niveles de temperaturas, precipitaciones e insolación adecuados para un turismo de “sol y playa”

- Valores paisajísticos de gran significancia y peculiaridad





Correcta tipología de las edificaciones

- Localización geográfica estratégica

Cercanía a la zona de restauración que encontramos en la calle Reina Sofía.

Cercanía a zona de transporte público, también en la calle Reina Sofía.

Contigüidad a una de las principales arterias viarias de la zona (Calle Reina Sofía).

### **Oportunidades**

- Conservación y mejora de la biodiversidad actual

Posibilidad de una cierta sustitución de especies alóctonas por autóctonas. Correcta relación entre zonas ajardinadas y edificadas.

- Posibilidad de impulsar el turismo de sol y playa
- Oportunidades para el desarrollo de iniciativas de energías renovables.

Insolación favorable para potenciar el uso de la energía fotovoltaica y termosolar para autoabastecimiento del complejo.

- Posibilidades de actuaciones en materia de servicios públicos

Cambios tecnológicos para una correcta tipología de alumbrado.

- Posibilidad de incremento de la oferta comercial

Construcción de un equipamiento comercial en una parcela contigua al complejo.

### **Debilidades**

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Mobiliario urbano en mal estado de conservación (Contenedores).

- Insuficiencia de las dotaciones y servicios públicos

Baja frecuencia del transporte público.

Nula existencia de espacios verdes y sombras, así como lugares de descanso.

Escaso desarrollo de infraestructuras de producción de energías alternativas.





### Amenazas

- Actuaciones urbanísticas inadecuadas

Incremento de tipologías edificatorias inadecuadas al entorno (Futuro Equipamiento Comercial Calle Reina Sofía).

- Impactos sobre el patrimonio natural

Baja protección ambiental de los elementos naturales

Contaminación acústica y atmosférica por el exceso de dependencia del transporte privado.

- Pérdida y/o degradación de los valores paisajísticos

Deterioro de los jardines

Escaso cumplimiento de las condiciones estéticas exigidas por el PGO y deficientes.

Aumento y gran visibilidad en las azoteas de bidones, antenas y cuartos, que deterioran el paisaje y las edificaciones con valores.

- Problemas paisajísticos derivados por la falta de regulación sobre las fachadas de los comercios de restauración ocio y venta. (Carteleros impactantes, excesos de las mismas sobre una misma fachada, tipología inadecuada de pérgolas y toldos, etc.).
- Escasa implicación ciudadana en la conservación del Puerto Carmen

Inexistencia de foros o espacios públicos de participación ciudadana vinculados a la gestión y/o conservación del barrio.

- Riesgo eólico







## 6. EL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL SEGUNDO PLAN DE MODERNIZACIÓN.

El estudio de alternativas, como integrante del proceso deductivo que conduce a la elección de la mejor opción posible, ha servido para revisar la trayectoria de este Segundo Plan de Modernización desde sus inicios hasta ahora.

### 6.1 Análisis de las Alternativas de ordenación.

El desarrollo del Segundo Plan de Modernización ha determinado la articulación de tres alternativas de ordenación, incluida la alternativa 0, que se han planteado para las estrategias en el espacio público y privado, así como para la movilidad. Dichas alternativas están gráficamente expresadas en sus correspondientes planos, que forman parte del contenido del presente Informe de Sostenibilidad Ambiental.

#### 6.1.1 Alternativas de la estrategia en el espacio público

##### ➔ Alternativa 0.

Esta alternativa representa el estado existente del ámbito turístico Puerto del Carmen.

Los elementos que actualmente configuran la trama urbana presentan deficiencias en cuanto a la conectividad peatonal y la movilidad rodada, el tratamiento de los espacios libres públicos y los focos de actividad.

La Avenida de Las Playas es la zona de mayor esparcimiento actual y se encuentra desconectada de áreas ajardinadas, parques públicos, zonas verdes y espacios y áreas no tratadas.

La actividad comercial y de ocio, se desarrolla a lo largo de la Av. de Las Playas y de manera puntual en torno a los centros comerciales existentes, que se organizan en piezas aisladas dentro de la trama de la ciudad turística. La articulación de estos espacios es muy complicada debido a la falta de itinerarios organizados de manera eficiente y a las carencias de conexión en la movilidad rodada y peatonal.

En el litoral existen áreas de oportunidad anexas a la Av. De Las Playas que no forman parte del recorrido, con lo que, este espacio de gran potencialidad se configura como un eje discontinuo y sin elementos de referencia y de actividad.

La alternativa 0 viene reflejada en el plano “A-01-01 Estrategia en espacio público. Alternativa 0”.





### ➔ Alternativa 1

El planteamiento de esta alternativa se basa en la conexión de las actuaciones de renovación a través de las vías existentes y conectando con la Av. de Las Playas y la costa, potenciando la mejora de las mismas y manteniendo la estructura de los espacios libres existentes en el núcleo, los cuales se encuentran desconectados entre sí y no llegan a organizar una estructura diferenciable. Con esto, se consigue potenciar el espacio costero como elemento estructurante de la propuesta.

La alternativa 1 viene reflejada en el plano “A-01-02 Estrategia en espacio público. Alternativa 1”.





### ➔ Alternativa 2

Esta alternativa plantea un sistema integrado de áreas de verdes o zonas de esparcimiento, de zonas diferenciadas tematizadas generadores de actividad y atractivo, potenciando el esparcimiento y los puntos de encuentro, creando espacios abiertos a actividades y dinamizando el entorno. Se establece así una oportunidad para desarrollar una trama operativa que dote de una mayor flexibilidad a la actual trama urbana y viaria de Puerto del Carmen. Esto permite una definición del espacio más dinámica y con múltiples posibilidades.

En función de este modelo se plantea la rehabilitación de las vías públicas del ámbito de actuación, reconsiderando su utilización dentro de una nueva estructura viaria mejor adaptada al modelo.

El diseño, tanto del espacio público como del viario, tiene la dimensión suficiente para regenerar y conectar las diferentes zonas, evitando elementos poco operativos y zonas poco adaptadas al viandante. Se plantea así potenciar el eje del litoral, los bulevares y la red viaria peatonal como espacios de calidad que incrementen el valor de la oferta turística, e incrementando y dinamizando el uso del espacio público.

Los espacios libres se plantean como oportunidades de renovación urbana que proveen recursos a la gestión del núcleo y como funciones principales, a parte de la recreación y el libre esparcimiento, son identificados por su valor estructurante.

La alternativa 2 viene reflejada en el plano “A-01-03 Estrategia en espacio público. Alternativa 2”.





### 6.1.2 Alternativas de la estrategia en el espacio privado

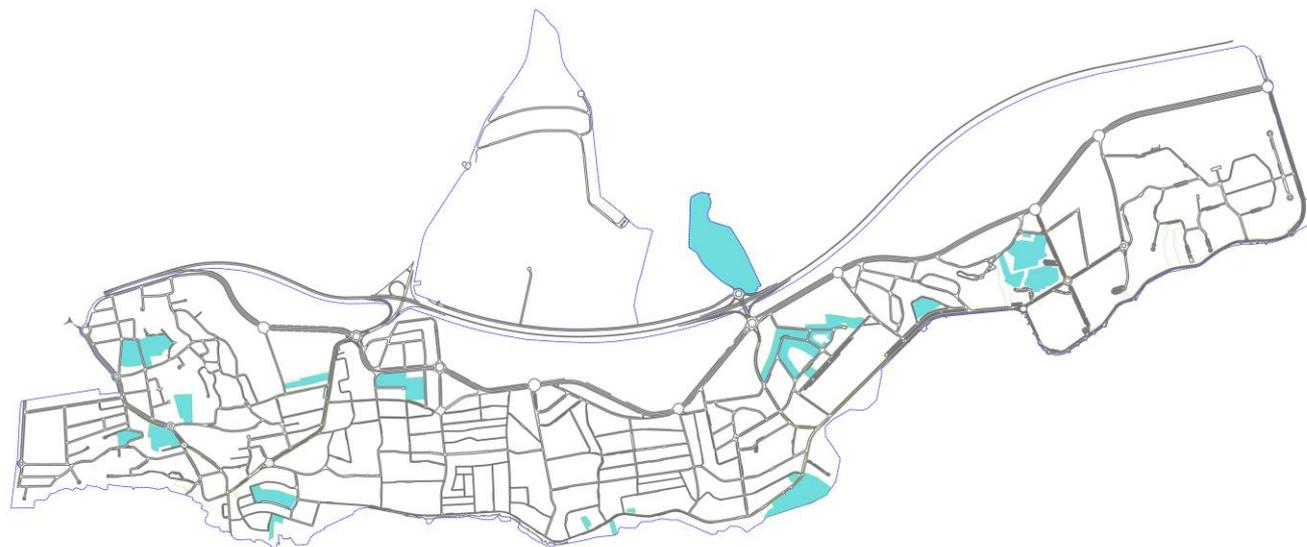
#### ➔ Alternativa 0

La Alternativa 0 corresponde al estado actual del núcleo turístico de Puerto del Carmen, cuya forma de crecimiento ha sido resultado de una sucesión de planes parciales.

Esta alternativa supone mantener un modelo de crecimiento contiguo, donde las posibilidades de renovación son mínimas debido a la falta de incentivos y a la rigidez de la normativa vigente, en cuanto a interpretación de los parámetros urbanísticos.

La alternativa 0 viene reflejada en el plano “A-02-01 Estrategia en espacio privado. Alternativa 0”.





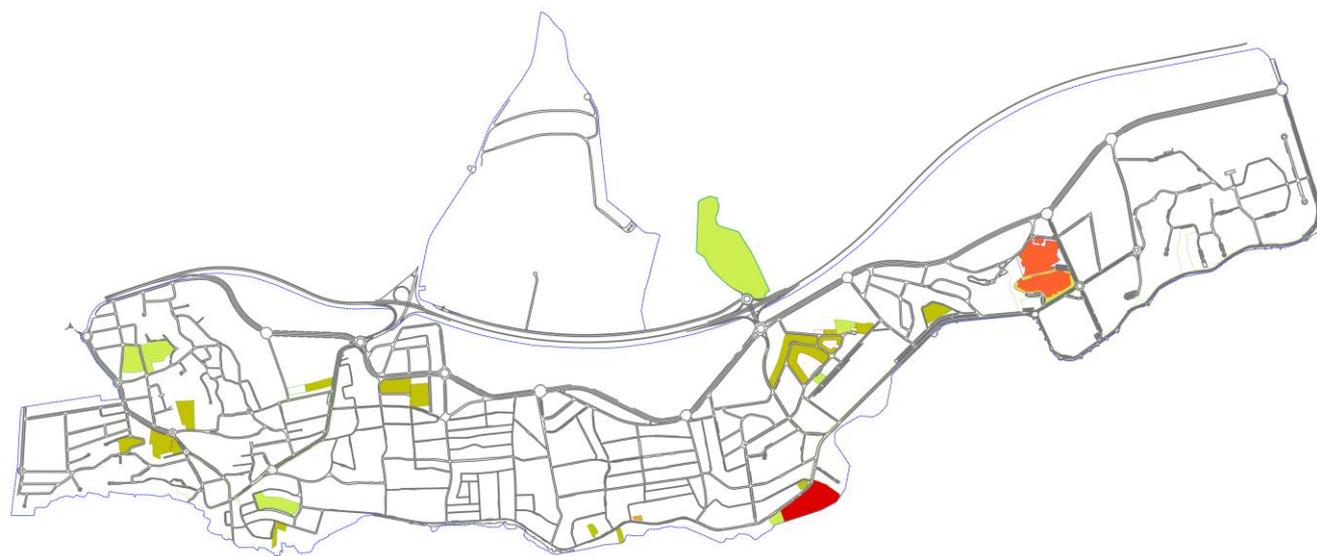
### ➔ Alternativa 1

Esta alternativa apuesta por un uso eficiente del suelo mediante el incremento homogéneo de la densidad bruta, sin diferenciar entre las diferentes tipologías edificatorias. Se concreta en la siguiente propuesta:

- Aumento de alturas: se propone aumentar una planta en todo el ámbito con el objeto de posibilitar la rehabilitación aumentando la edificación y la altura, inclusive las zonas en contacto con el borde costero. Con esta propuesta se pretende que cada establecimiento se reordene internamente liberando ocupación en el entorno de las zonas comunes y densificando en los linderos que den a viales, con el fin de liberar mayor espacio libre.

La alternativa 1 viene reflejada en el plano “A-02-02 Estrategia en espacio privado. Alternativa 1”.





### ➔ Alternativa 2

Esta alternativa apuesta por dar la posibilidad a los establecimientos de alojamiento actuales, de adaptarse a los estándares de calidad y poder recualificarse con el objeto de aumentar la categoría. Por tanto, con esta propuesta se plantea la estrategia de incorporar en los incentivos de la rehabilitación el incremento parcial de la edificabilidad, que ampara la generación de mayor oferta complementaria.

Uno de los principios fundamentales del consumo eficiente del suelo es construir entornos urbanos con una densidad edificatoria y compacidad urbana óptima, que garantice el equilibrio entre el espacio construido y el espacio libre. Este aspecto relaciona el nivel de ocupación de suelo y la distribución del techo edificado dentro del ámbito de estudio, teniendo en cuenta las alturas máximas y la proporción de las secciones de las calles.

La propuesta mejora los establecimientos de alojamiento, sin aumento de altura, consiguiéndose esto en algunos casos específicos mediante la renuncia a plazas de alojamiento para conseguir un aumento de categoría, en otros mediante la demolición de parte del complejo. En todo el conjunto, se apuesta por la conversión de parcelas en grandes resorts, consiguiendo con esto la integración y mejora de espacios públicos con los privados.

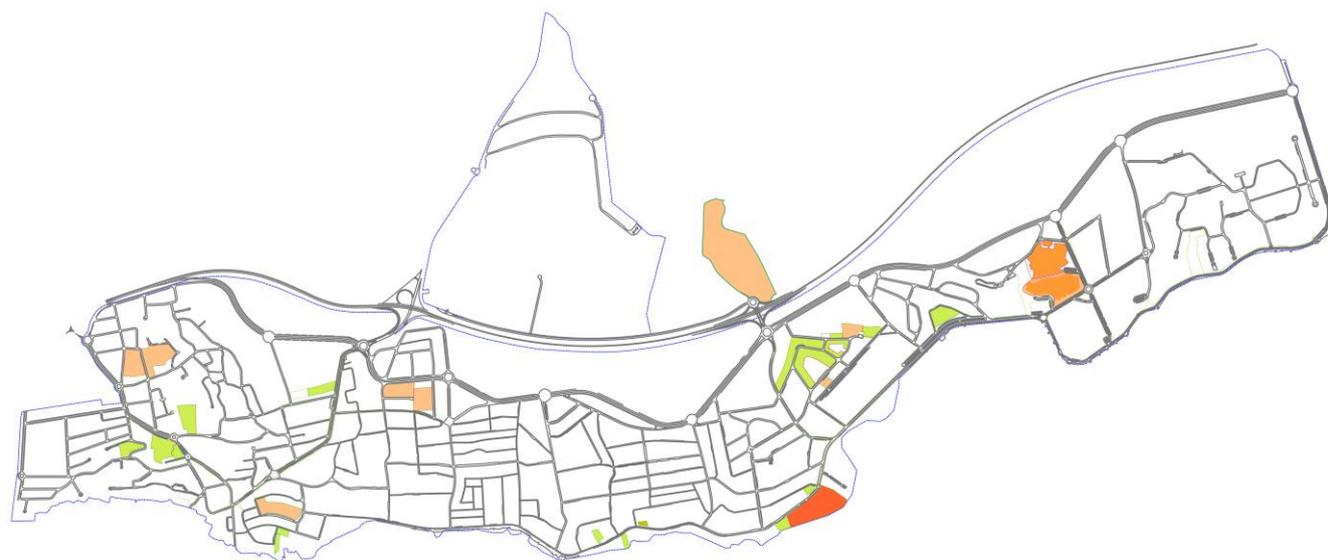
En la Tiñosa, el plan general de ordenación vigente transforma en residencial esta zona dejando fuera de ordenación los establecimientos con autorizaciones de plazas de alojamiento en explotación. Esto ha provocado que los complejos no se puedan renovar y la consiguiente adaptación a estándares. El plan posibilita su renovación. Los complejos de esta zona no modifican la altura pero sí utilizan el aumento de edificabilidad que se les confiere para consolidar y mejorar sus instalaciones.



Se apuesta por aumentar la competitividad de Puerto del Carmen posibilitando la creación de nuevos equipamientos como ocurre en la Av. Reina Sofía y Av. Juan Carlos I, con edificaciones integradas en el entorno.

También se apuesta por permitir la renovación de equipamientos obsoletos como el Centro Comercial Costa Mar y el Equipamiento en Av. Las Playas 41, sin aumento de plantas.

La alternativa 2 viene reflejada en el plano “A-02-03 Estrategia en espacio privado. Alternativa 2”.



### 6.1.3 Alternativas de la estrategia de movilidad

#### ➔ Alternativa 0

La llamada “Alternativa 0” corresponde al estado actual del sector cuya forma de crecimiento, en especial de las zonas desarrolladas con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias, fueron resultado de planes de ordenación. En el entorno de la Tiñosa y la Playa Blanca se desarrolló, sin planificación, un conjunto de actuaciones estructuradas basándose en la propiedad del suelo que han dado como resultado la actual trama viaria.

En éste sector, por lo tanto, encontramos una estructura urbana irregular, con vías discontinuas que lo convierten en un lugar incómodo para viandantes y vehículos. La alternativa “0” no soluciona el claro problema del tráfico. Se mantiene la circulación por la Avenida de Las Playas, creándose una barrera entre la ciudad y el mar y haciendo más inhóspito el paseo por la Avenida, mientras que en el interior no existen recorridos claros que hagan más fluido el tránsito de vehículos ni existen itinerarios apropiados



para el peatón ya que las aceras no tienen sección suficiente como para garantizar la seguridad del mismo.

La alternativa 0 viene reflejada en el plano “A-03-01 Estrategia de movilidad. Alternativa 0”.



### ➔ Alternativa 1

Esta alternativa pretende solventar la problemática existente mediante la jerarquización y diferenciación de los elementos de la red creando una estructura de grandes manzanas, que organizan la movilidad y estructuran el núcleo.

Las grandes manzanas, antes citadas, quedan definidas por los Bulevares y/o Ejes Transversales en la dirección perpendicular al mar, y por los Ejes Longitudinales y/o Red Municipal en la dirección paralela a la Avenida de las Playas. Esta estructura pretende delimitar un área de prioridad peatonal donde el vehículo tenga un papel secundario. Dichas áreas acogen los espacios colindantes a los establecimientos de alojamiento turístico creando un lugar agradable y seguro para el turista.

Se establece una categorización de las vías en el ámbito de ordenación, a partir de las cuales se establece la sección de las vías del núcleo.

La alternativa 1 viene reflejada en el plano “A-03-02 Estrategia de movilidad. Alternativa 1”.



### ➔ Alternativa 2

Para dotar a la Ciudad Turística de una nueva imagen atractiva y más amable, se destaca la importancia de transformar la actual red viaria, articulando sus necesidades funcionales con la creación de áreas capaces de transmitir sensaciones agradables vinculadas al disfrute de los espacios libres, como las plazas y los parques, y de los recorridos urbanos en forma de paseos o de prácticas deportivas.

Se trata de crear una **estructura de grandes manzanas** que, además de organizar la movilidad, explique y haga legible para los visitantes el espacio urbano. Para ello, la ordenación radica en jerarquizar y diferenciar los elementos de la red, haciendo fácilmente identificables las vías según su posición y orientación, tipo de tráfico que deben canalizar, funciones que han de desempeñar en el uso del espacio urbano y usos a los que sirven, de modo que la organización viaria explique los recorridos y depare orientación en el espacio urbano.

Las grandes manzanas, antes citadas, quedan definidas por los Bulevares y/o Ejes Transversales en la dirección perpendicular al mar, y por los Ejes Longitudinales y/o Red Municipal en la dirección paralela a la Avenida de las Playas. Esta estructura pretende delimitar un área de prioridad peatonal dónde el vehículo tenga un papel secundario.

La movilidad del vehículo en el interior de las áreas de prioridad peatonal se resuelve con vías rodonales, dónde el peatón tiene preferencia, y mediante vías de conexión interior que comunican a menor escala las grandes manzanas.





Se establecen unos ejes “Bulevares”, que conectan con el eje estructural principal costero (Avenida de Las Playas), que ayudan a esponjar la trama urbana y fomentan los recorridos a pie y el incremento de uso de los mismos, mejorando los recorridos y accesos con atractivo turístico de la ciudad. Se plantean como generadores de actividad y atractivo, caracterizados por actividades, como son la naturaleza, actividades físicas y del deporte, equipamientos y dotaciones, comerciales y de ocio. Asimismo, juegan un papel fundamental, siendo aglutinadores de actividad y actuando de guías al peatón.

Los últimos tramos de estos Bulevares son de tránsito rodonal, para así limitar la velocidad de los vehículos en el punto de encuentro con la Avenida de Las Playas, convirtiéndose a su vez en un indicador de la llegada a la costa.

El sistema planteado presta especial atención a los parámetros ambientales, para que la vía responda, no sólo a las necesidades de la circulación de personas y vehículos, sino que también integre el ámbito espacial donde discurre la vía. Para ello, se tienen en cuenta los usos y retranqueos de las edificaciones entorno al tramo de vía, donde se aplicará el sistema generador de diseño del viario, planteado en este Plan.

La alternativa 2 viene reflejada en el plano “A-03-03 Estrategia de movilidad. Alternativa 2”.









## 7. EL MODELO TURÍSTICO

### 7.1 Introducción

La definición del modelo turístico en Canarias, de conformidad con lo establecido en la Directriz 6 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo, deberá llevarse a cabo atendiendo a los siguientes principios:

1. El cambio en los modos de producción y gestión que permitan la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, se deberá apoyar en la renovación de la oferta turística existente y en el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de los productos.
2. El nuevo modelo turístico fomentará, reforzará y facilitará el comportamiento sostenible de los turistas, promocionando especialmente los atributos y compromisos de sostenibilidad de las Islas Canarias como destino turístico y estableciendo las medidas oportunas, a fin de que los operadores que gestionan el mercado, introduzcan y desarrollen las mejores prácticas tendentes a la consecución de dicho objetivo.
3. Corresponde a la planificación turística orientar adecuadamente el desarrollo del modelo, conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores, así como fomentar actuaciones con objeto de posicionar la oferta canaria más cohesionada y cercana a la demanda y los mercados emisores y propiciando alianzas estratégicas con este objetivo. Los instrumentos de ordenación desarrollarán la dimensión territorial del modelo conforme a las determinaciones de dicha planificación.
4. La dimensión territorial del modelo se define también mediante los objetivos y criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General y, en particular, el uso eficiente del suelo como recurso, la conservación de los suelos con valores actuales o potenciales, la contención de la extensión urbana, la reutilización del suelo ocupado y de acuerdo con las especificidades del espacio turístico, el incremento de la complejidad y calidad de los núcleos.
5. Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con actividades o actuaciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios turísticos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.
6. La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado, estableciendo a tal efecto las administraciones públicas canarias los cauces adecuados para su participación efectiva en el diseño de las políticas, estrategias e instrumentos que corresponde formular a las administraciones públicas. La coordinación entre el sector privado y el





público, y de las administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados.

7. La producción y explotación de la oferta turística debe adecuarse a los intereses de la sociedad canaria, a las condiciones naturales y a la prosperidad económica del archipiélago.

Partiendo de la situación actual y tomando como referencia de los anteriores principios, la planificación y ordenación de la materia, de conformidad con lo establecido en la Directriz 7, de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las DOT deberá orientarse a la consecución de los siguientes fines:

- El incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia, en vez del incremento del número de visitantes.
- El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales.
- La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.
- La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.
- La adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado.
- La gestión integral del destino turístico que, impulsada por las administraciones y con la participación de los agentes económicos y sociales, tenga por objetivo final la satisfacción del visitante.
- La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector.

A tenor de lo establecido en la Directriz 7.2, para la implantación de un nuevo modelo turístico deberá tenerse en cuenta los criterios:

- Reorientar las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta de alojamiento existente, ordenando e incentivando el tránsito hacia la nueva orientación.
- La determinación de los ritmos y límites de crecimiento de la zona turística deberá realizarse en función de la capacidad de carga de cada sistema insular, armonizando la expansión de la oferta con el desarrollo del resto de los sectores económicos, con la consecución del equilibrio social y con la previa o simultánea implantación de infraestructuras, servicios y equipamientos.





- La ordenación de la actividad turística ha de contribuir a la mejora de la calidad de vida de la población, su bienestar social y la conservación de sus signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de la isla, el municipio y el núcleo turístico Puerto del Carmen.
- La ocupación del suelo con destino turístico deberá contar con las infraestructuras, equipamientos y servicios con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de la actividad turística, de acuerdo con las características naturales del territorio y la calidad de los productos ofertados.
- La sostenibilidad de los establecimientos turísticos constituye un elemento esencial de la sostenibilidad del producto y del destino turístico, por lo que se fomentará y regulará la utilización en el sector de las nuevas tecnologías orientadas al reciclaje, al ahorro energético y de agua y a la correcta gestión de los residuos.
- La profesionalización de la gestión turística y la implantación de modelos avanzados de gestión pública y privada, constituyen requisitos para el éxito de la implantación del modelo, en especial en relación con la renovación de la oferta de alojamiento.

## 7.2 Modelo turístico de Puerto del Carmen

En relación con los principios establecidos en las Directrices, anteriormente expuestos, se elabora el **modelo turístico de Puerto del Carmen**, basado en intervenciones en el espacio público y privado para la consecución de un destino afable y respetuoso con la naturaleza y en armonía con la forma de ser del propio lugar.

Mediante la analogía de los estratos sedimentarios se pretende sintetizar la realidad urbana. El principio que estructura el modelo turístico de Puerto del Carmen, se basa en evidencias de orden físico, como es el proceso de sedimentación que originó grandes **secuencias estratigráficas**. En los estratos paralelos de formación geológica, se presume que el superior es el más reciente, y el inferior, sirve de base de formación. Sin embargo, los estratos pueden deformarse debido a causas internas.

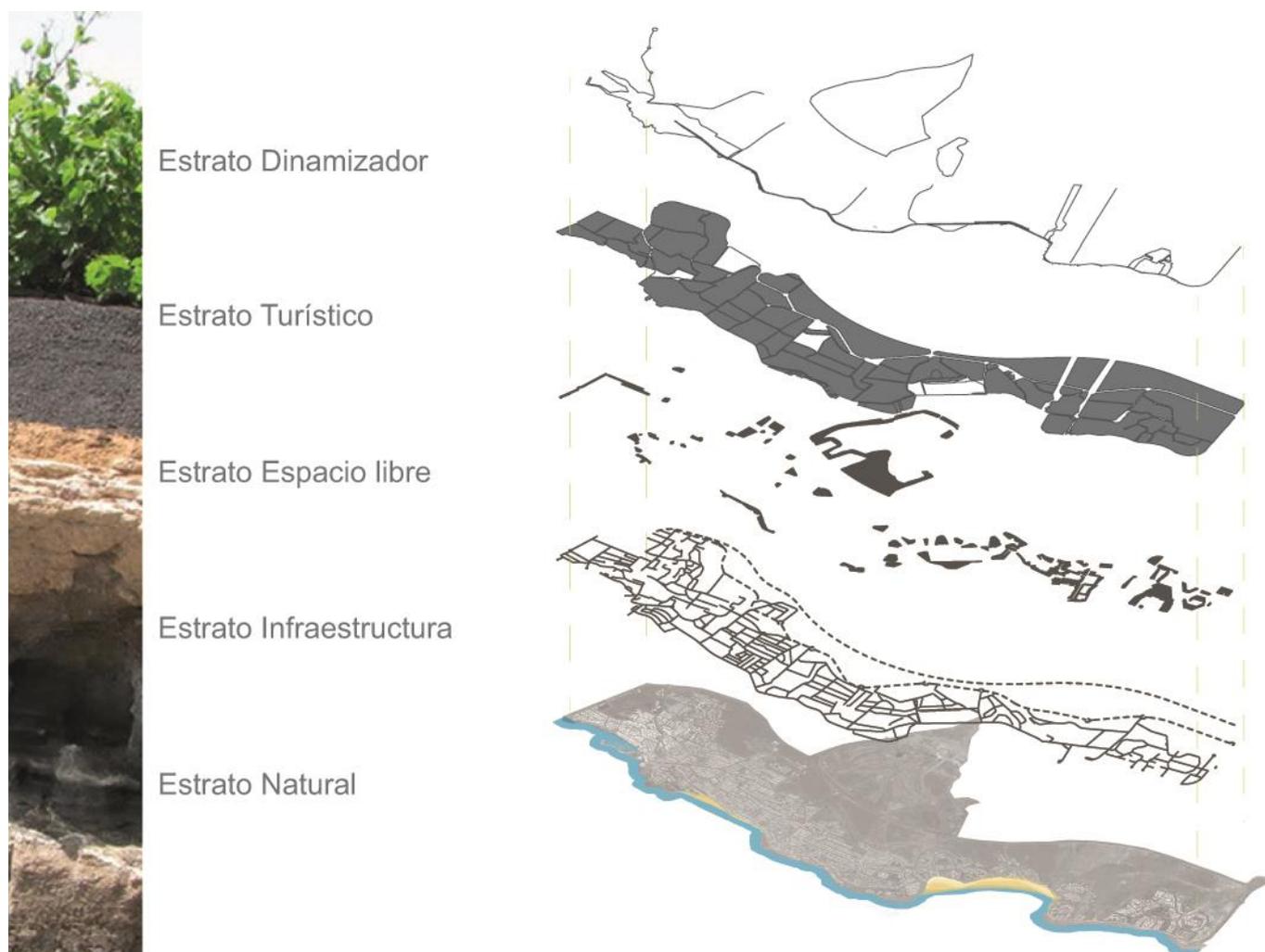
En este sentido la estratificación tiene similitud con el proceso crecimiento de la ciudad turística, como si fueran capas que se depositan en el tiempo. A partir de los **atractivos naturales** de la zona (el estrato inferior), se asienta el paisaje antropizado, donde totalidad y fragmento se conjugan para generar un conjunto de elementos materiales y/o inmateriales que son susceptibles de ser transformados en un producto turístico, que tenga capacidad de incidir en el turista provocando su visita a través de los flujos de desplazamiento.





A partir de la realidad existente se genera un **nuevo estrato, un nuevo paisaje dinamizador**, que fortalece los atractivos naturales. Este estrato se conforma por bulevares o ejes perpendiculares a la costa y la Avenida de Las Playas.

El **eje estructurante principal costero** (Avenida de Las Playas) junto con **los ejes tematizados (bulevares)**, articulan la estructura de **espacios revitalizados**, generando actividad y atractivo, potenciando el esparcimiento y los puntos de encuentro, creando espacios abiertos a actividades y consolidando Puerto del Carmen como un destino turístico con un atractivo “dinamizador” que dan valor al mismo.





El eje principal costero y los ejes dinamizadores conectan los espacios revitalizados, a los que se les ha dado una temática representativa.

- Eje Naturaleza
- Eje Actividades Físicas
- Ejes de Equipamiento Comercial
- Parque de Las Salinas de Matagorda
- Pueblo tradicional de la Tiñosa





A continuación se hace una breve explicación de los elementos que conforman el estrato dinamizador del modelo:

- Eje de la Naturaleza: Situado en la C/Noruega, se plantea como un espacio para enriquecer sensorialmente la experiencia urbana mediante la creación de un vivero, como gran espacio verde para el núcleo. Asimismo genera una vía de conexión peatonal con el equipamiento Rancho Texas.
- Ejes de Actividades Físicas: Son corredores tematizados, principalmente, con uso deportivo y ocio, situados en la C/Plutón y canal de Los Pocillos.
- Ejes de Equipamiento Comercial: Espacios longitudinales de uso comercial, ubicados en C/Reina Sofía y Av. Juan Carlos I. Se busca fomentar la concentración de actividades urbanas, para favorecer los flujos peatonales y la convivencia en el espacio público
- Espacio libre de Las Salinas de Matagorda: Recuperación de este lugar como espacio libre y equipamiento relacionados con las antiguas salinas existentes en él.
- Pueblo tradicional de la Tiñosa: Recuperación de las señas de identidad de su origen pesquero, potenciándolo así como centro urbano. La peatonalización de la zona más próxima al mar pretende conseguir la mayor ocupación del espacio público por parte de los ciudadanos

Acometer la mejora de un destino turístico tiene que articularse coherentemente en función del modelo elegido y si se toma el concepto de Ciudad Turística, en un destino de Sol y playa dentro de la Isla volcánica por excelencia, se tiene que cuidar la imagen percibida externamente tanto de los espacios públicos vinculados a la ciudad y especialmente en el área de playa, así como la vertebración y cohesión de la ciudad y su oferta de hospedaje, restauración y servicios.

El modelo propuesto no sólo fomenta la recualificación de la oferta turística básica, accesibilidad y hospitalidad, sino que propone una **renovación continua e integral de la oferta turística** con la aportación de incorporar un grupo de elementos, tales como:

- La Promoción y Publicidad
- La Comercialización
- La Oferta Turística Complementaria
- La Localización
- La implantación de unos indicadores que analicen tanto el núcleo de Puerto del Carmen como el nivel de prosperidad de las economías vecinas





- La gestión sostenible de una economía de desarrollo como es el Turismo.

La gestión de un modelo de Ciudad Turística exige una continua revisión y control de los factores críticos que han llevado a la obsolescencia y abandono, con el consecuente agotamiento del modelo turístico existente. Un mínimo de indicadores como son la tasa de ocupación de los hoteles y el gasto medio por visitante y día, nos revelan el estancamiento de un núcleo turístico.

Con este modelo se quiere no solo aplicar una política de inversión en infraestructuras de transporte y equipamientos hoteleros de mayor calidad, sino estar en continua innovación ofreciendo al turista nuevas ofertas de alojamiento, como son los eco-resorts, una ciudad más amable con lugares de esparcimiento, ocio y relación, diferentes a los que tienen en el lugar de origen, etc. En definitiva, añadir valor al producto buscando la Calidad Total.

Dentro del modelo de Ciudad Turística se ofrecen nuevos productos turísticos, que no se limiten al turismo de sol y playa, explotando las potencialidades que tiene una isla como Lanzarote, con sus recursos naturales que nos aportan paisajes bucólicos y singulares, zonas montañosas abruptas, explotaciones agrarias singulares, etc.

Independientemente de fomentar la imagen volcánica de Lanzarote como un gran recurso turístico, el nuevo modelo de Ciudad Turística, se equipa de otros recursos turísticos, nuevos y antiguos rehabilitados, como son:

- Parques temáticos
- Bulevares comerciales con oferta de restauración temática y característica de nuestra región
- Marina
- Campo de Golf
- Espacios para grandes exposiciones y ferias de muestras
- Grandes zonas para competiciones singulares así como la posibilidad de implantar un gran centro del alto rendimiento
- Espacios abiertos para grandes eventos como conciertos.
- El nuevo modelo de Ciudad Turística apuesta por un giro en el modelo económico del sector turístico de Canarias
- Se apuesta por una integración de actividades culturales





### 7.3 Retos de los productos turísticos

Con el fin de impulsar las mejoras necesarias y potenciar la cooperación y representación de las iniciativas pública y privada en materia de turismo nace el Consejo Español del Turismo (CONESTUR), compuesto por administraciones públicas con competencias en turismo, empresarios, trabajadores y profesionales que inciden en la actividad turística.

El Pleno del Consejo Español de Turismo acordó la realización de un ejercicio de revisión estratégica, fijando como horizonte de referencia el año 2020. Surge así el Plan del Turismo Español Horizonte 2020, impulsado por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y realizado por el propio sector turístico.

Desde sus inicios, el Comité Plan del Turismo Español Horizonte 2020 recoge la estrategia a medio y largo plazo para afrontar con éxito los retos del sistema turístico español en un proceso que ha permitido construir una solución.

A este respecto se plantean, a nivel nacional una serie de retos para mejorar la competitividad en el sector turístico:

1. Mejorar las metodologías y herramientas de soporte a la planificación turística y su traslación a la ordenación territorial y urbanística.
2. Adaptar a las nuevas tendencias el diseño, desarrollo y comercialización de los productos turísticos de los nuevos destinos emergentes.
3. Adecuar los sistemas de gestión y comercialización de las empresas turísticas a las necesidades del nuevo entorno.
4. Mejorar la presencia en mercados lejanos y segmentos de valor en los mercados europeos.
5. Establecer una estrategia de retención y fidelización de la demanda actual, especialmente de los españoles.
6. Romper la fuerte estacionalidad de los flujos turísticos
7. Adaptar el modelo de gestión de recursos humanos para mejorar la capacidad de atraer y retener el talento.
8. Mejorar el entorno competitivo

Una vez estudiado el tipo de turismo incidente en Puerto del Carmen, se observa claramente un producto principal que es el de “sol y playa”, acogido principalmente por el turismo de parejas y en segundo lugar, por el turismo familiar. Por ello, el núcleo turístico debe afrontar los siguientes retos:





- Separar el uso turístico del residencial.
- Mejorar en aquellos aspectos que los turistas peor valoran del destino: escasez de servicios, equipamientos y oferta que enriquezca o complemente el producto sol y playa.
- Incrementar la concienciación por la calidad paisajística y medioambiental como recurso básico para la mejora de la oferta turística del ámbito.
- Apostar por un turismo sostenible que evite la masificación y sus efectos negativos sobre el entorno ambiental, contribuyendo a propiciar la recuperación de la identidad del destino.
- Rehabilitar y mejorar las infraestructuras, las cuales se muestran obsoletas, o en su defecto, ajustar la calidad-precio.
- Abordar la adaptación del sector a los nuevos canales de comercialización y avanzar en el conocimiento y gestión de las relaciones con el cliente.
- Mejorar los niveles de servicio en todas las actividades turísticas implicadas en el producto sol y playa.







## 8. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Formular una estrategia general de intervención requiere básicamente una selección de acciones, y el criterio para ello ha de ser la capacidad inductora de regeneración, esto es, la búsqueda y aprovechamiento de externalidades de cada actuación-inversión.

Para eludir los enfoques exhaustivos es preciso tener presente que el motivo de la intervención de rehabilitación del espacio turístico es evitar el declive, este enfoque es el que legitimará la acción pública ante los actores -públicos y privados- que deben involucrarse necesariamente para el logro de los objetivos, y consecuentemente será el criterio principal de relevancia para el filtraje y prioridad de las actuaciones.

Para llevar adelante este enfoque es necesario:

- a) La delimitación de actuaciones de transformación urbanística que, de conformidad con el artículo 14 de la Ley de Suelo, permitan, mediante el cobro de plusvalías generadas por los incentivos admitidos desde este Segundo Plan de Modernización, obtener las dotaciones necesarias y proceder a la mejora de las infraestructuras existentes, para cumplir con el objetivo de la renovación turística.
- b) Ordenar las intervenciones de acuerdo con un esquema de estrategia director, que no necesita ser una figura jurídica vinculante, sino un plan abierto en su preparación y en su proceso de aplicación, público y capaz de ilustrar, para explicar bien, los objetivos y las acciones seleccionadas.
- c) Una selección de las intervenciones de corto y medio plazo acorde con los recursos disponibles y los que se presumen accesibles, con sentido de la oportunidad en cuanto a la factibilidad de ejecución de cada acción.
- d) La estrategia debe enunciarse de modo comprensible y fácil de comunicar, así como los criterios de preferencia acordes con los efectos positivos esperados de cada acción o proyecto. De aquí surgirá la idea general o idea-fuerza que ha de difundirse sobre lo que se pretende, e ideas-fuerza relacionadas con cada actuación, capaces de comunicar su interés y su influencia en la calidad del territorio turístico.

De acuerdo con este enfoque se propone la estrategia como planeamiento abierto, que se va cerrando y consolidando jurídicamente conforme se cierran acuerdos de ejecución viables que se incorporan en el Segundo Plan de Modernización

Las líneas estratégicas del Segundo Plan de Modernización definen un conjunto de acciones que se agrupan según objetivos comunes cuyo desarrollo se considera necesario para el futuro del destino turístico y para la implantación de un nuevo modelo. Nacen de la necesidad de plantear un modelo con



visión global e imaginar el mejor de los escenarios futuros para Puerto del Carmen, teniendo el presente como punto de partida.

Dado el marco temporal del Segundo Plan de Modernización de Puerto del Carmen y el carácter de inmediatez de las acciones, las intervenciones en espacio público recogidas en la Normativa de este Plan tienen carácter prioritario, mientras que el resto de acciones del presente epígrafe tienen carácter indicativo y deben leerse como "hoja de ruta" a seguir en actuaciones futuras en este núcleo turístico.

### **8.1 Apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad en coherencia con el modelo elegido**

Se propone la obtención de un espacio urbano más adecuado a la realidad a la que debe servir Puerto del Carmen en los próximos años, mediante el rediseño de la red de vías públicas y la conexión de la nueva edificación con los tejidos preexistentes, creando una movilidad fluida y jerarquizando la trama viaria, dando mayor importancia al peatón.

Se apuesta por generar un espacio urbano compacto, donde la proximidad de los componentes que conforman la ciudad sea una premisa. La existencia de ciertas áreas donde se reúnen, en un espacio más o menos limitado, los usos y funciones urbanas, y la facilidad de acceso a las dotaciones y equipamientos turísticos, proporcionan el contacto, el intercambio y la comunicación, y a su vez, conduce a la reducción de las necesidades de grandes desplazamientos.

Proyectar nuevos establecimientos de alojamiento turístico que coexistan de manera armoniosa con la oferta complementaria, lo que permitirá que la calle sea ocupada y, en consecuencia, controlada por los visitantes la mayor parte del tiempo.

El espacio público debe prevalecer por encima de otras opciones. Los espacios culturales, deportivos y sociales, deben erigirse como Hitos que generen centralidad, potenciando y revitalizando aquellas partes de la Ciudad Turística llamadas a ello, combinándose adecuadamente tanto con el terciario de carácter comercial, como con las edificaciones de carácter de alojamiento turístico.

### **8.2 La ordenación y la gestión desde una concepción integral e integrada**

La ordenación se propone desde una concepción integral, comprendiendo un conjunto de ideas urbanísticas y proyectuales que centran su objetivo en las necesidades y potencialidades que el turista, como protagonista de la vida social y cultural de Puerto del Carmen, desarrolla en su hábitat urbano.

Una Ciudad Turística de oportunidades se ofrece al usuario para reactivar su oferta de mejora en la vida urbana.

La ordenación presenta diversas soluciones a problemas tan significativos, que hacen obligatorio un planteamiento de forma integral e integrada con el escenario en el que se desarrolla:





- Mejorar la calidad ambiental, aprovechando desde la ordenación la oportunidad de obtener nuevas zonas verdes y suelos para dotaciones y equipamientos, que ofrezcan nuevos aspectos de relación social y cultural entre la Ciudad Turística, sus habitantes y sus visitantes. Los recursos naturales, como son las playas, y los bulevares se convierten en elementos que se proponen como esencia, sustancia básica de nuevas relaciones y potencialidades en la vida de los turistas. Desde la ordenación propuesta se apuesta por favorecer nuevas formas de disfrutar y de entender la relación entre habitante, turista y Ciudad Turística.
- Potenciar al tiempo una mayor fluidez en la comunicación entre las diferentes zonas de Puerto del Carmen, ofreciendo el espacio de la Avenida de Las Playas, los grandes ejes bulevares y los espacios libres como lugar de encuentro y no como frontera a salvar.
- Posibilitar el disfrute de nuevas áreas lúdicas, estanciales y deportivas, mediante el refuerzo de las actividades relacionadas con los encuentros socioculturales, apostando por nuevos espacios, tanto al aire libre como cubiertos, donde las necesidades de ocio, deportivas y culturales encuentran espacio para su desarrollo y disfrute. Los juegos, la lectura, la tertulia, los deportes, los espectáculos, actuaciones, encuentros, etc., son parte esencial de la vida que esta ordenación propone potenciando nuevas áreas de oportunidad.
- Fomentar la aparición de nuevas perspectivas que resalten los valores paisajísticos y ambientales de Puerto del Carmen, aprovechando la característica principal del ámbito estudiado en este documento.
- Promover la rehabilitación de los establecimientos turísticos desde el punto de vista estético, funcional y de gestión. La revitalización de los establecimientos otorgaría al núcleo una oferta de calidad apetecible para el visitante, forjando que el núcleo crezca económicamente.

### 8.3 Ordenación y potenciación del espacio público

La estrategia de transformación del espacio turístico de Puerto del Carmen se acomete desde la ordenación y potenciación del espacio público, mediante el tratamiento de las siguientes cuestiones:

#### 1. Sistema de ordenación.

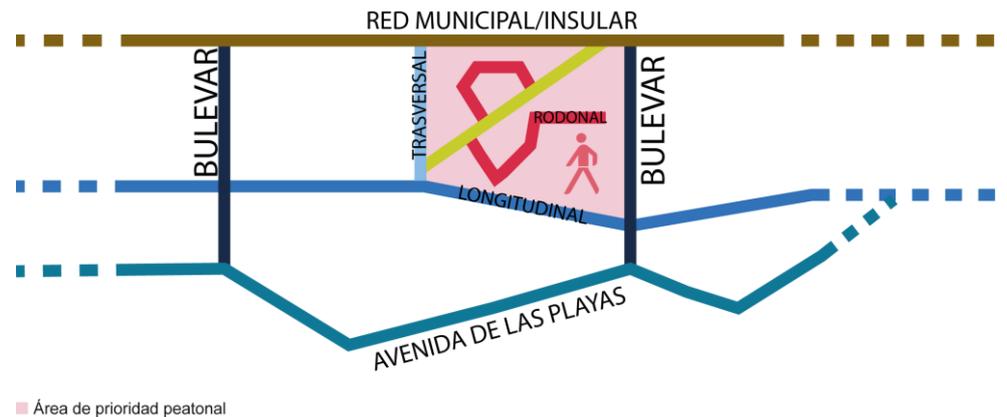
Para dotar a la Ciudad Turística de una nueva imagen atractiva y más amable se destaca la importancia de transformar la actual red viaria, articulando sus necesidades funcionales con la creación de áreas capaces de transmitir sensaciones agradables vinculadas al disfrute de los espacios libres, como las plazas y los parques, y de los recorridos urbanos en forma de paseos o de prácticas deportivas.

La propuesta tiene como objetivo la intervención sobre los elementos lineales. Se trata de crear una **estructura de grandes manzanas** que, además de organizar la movilidad, explique y haga legible para los visitantes el espacio urbano. Para ello, la ordenación radica en jerarquizar y diferenciar los





elementos de la red, haciendo fácilmente identificables las vías según su posición y orientación, tipos de tráficos que deben canalizar, funciones que han de desempeñar en el uso del espacio urbano y usos a los que sirven, de modo que la organización viaria explique los recorridos y depare orientación en el espacio urbano.



La gran manzana, antes citada, queda definida por los Bulevares y/o Ejes Transversales en la dirección perpendicular al mar, y por los Ejes Longitudinales y/o Red Municipal en la dirección paralela a la Avenida de las Playas. Esta estructura pretende delimitar un área de prioridad peatonal dónde el vehículo tenga un papel secundario. Dichas áreas acogen los espacios colindantes a los establecimientos de alojamiento turístico creando un lugar agradable y seguro para el turista.

La movilidad del vehículo en el interior de las áreas de prioridad peatonal se resuelve con vías rodonales, dónde el peatón tiene preferencia, y mediante vías de conexión interior que comunican a menor escala las grandes manzanas.

Para atender estos requerimientos se ha diseñado un sistema de ordenación que actúa sobre las secciones de las vías principales, y sobre otros elementos de ellas tales como el mobiliario, señalización, colores, así como, a la eliminación de elementos innecesarios o inadecuados que invadan la vía pública, reorganizando y limitando, a su vez, la presencia del automóvil y aumentando notablemente la prioridad de los trazados para el peatón. Para ello, se plantea el diseño del viario como un sistema operativo más que como un diseño cerrado, como una estrategia más que una composición.

Atendiendo a este planteamiento, la sección del viario se sistematiza, de modo que sus dimensiones y composición se puedan obtener, para cada caso, teniendo en cuenta los siguientes datos:

1. Tipo de vía, según la jerarquización establecida en el plan (plano de ordenación PO-02 Propuesta de movilidad).





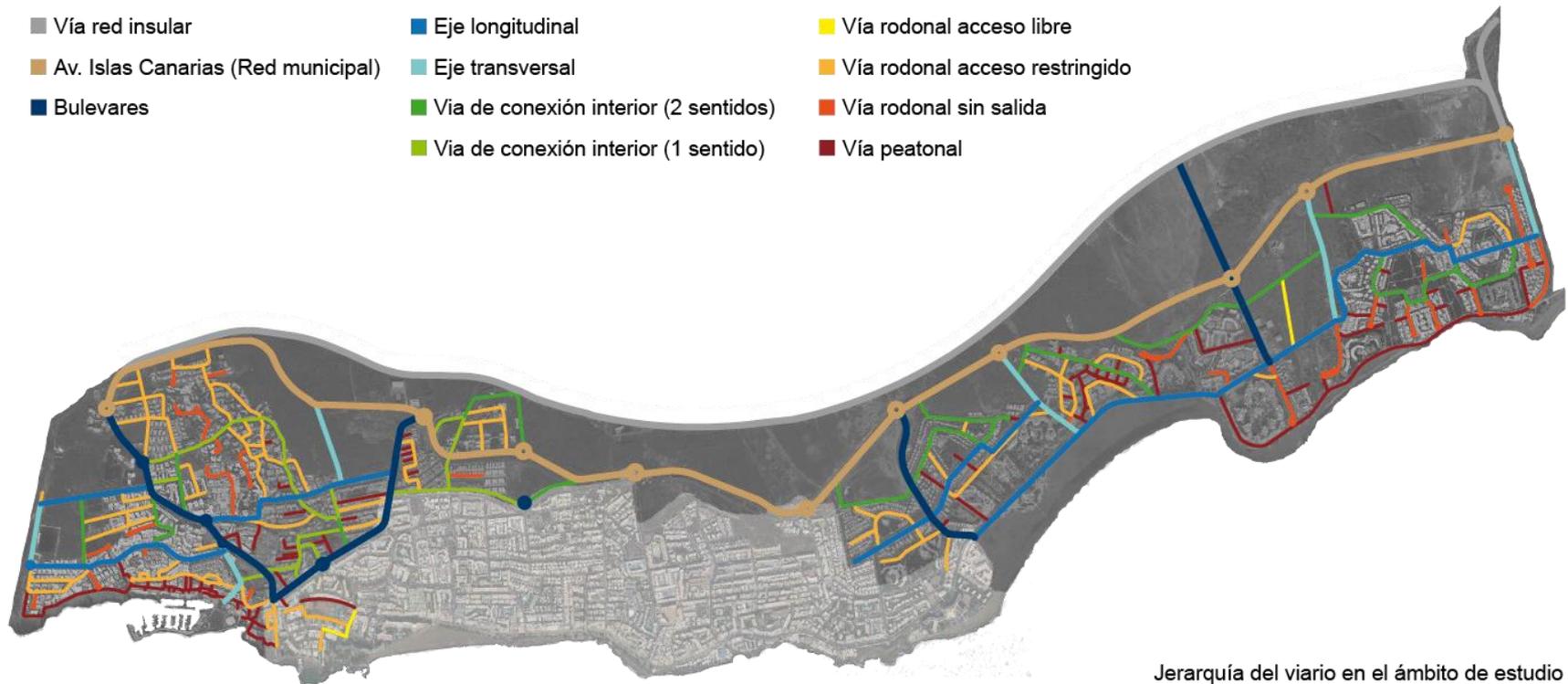
Se establece una categorización de las vías en el ámbito de ordenación, a partir de las cuales se puede diseñar, dentro del sistema y acorde con los parámetros ambientales del entorno, la sección de las vías del núcleo.

Así mismo, las categorías planteadas persiguen la consecución de la estructura esbozada en el modelo turístico, asentado en la creación de grandes ejes, estructurante y dinamizadores.

## 2. Parámetros ambientales de flujos y relación con el entorno urbano.

El sistema presta especial atención a los mencionados parámetros ambientales, para que la vía responda no sólo a las necesidades de la circulación de personas y vehículos sino que también integre el ámbito espacial donde discurre la vía. Para ello se tienen en cuenta los usos y retranqueos de las edificaciones entorno al tramo de vía donde se aplica la sistematización.

- |                                      |   |                                  |
|--------------------------------------|---|----------------------------------|
| ■ Vía red insular                    | ■ Eje longitudinal                      | ■ Vía rodonal acceso libre       |
| ■ Av. Islas Canarias (Red municipal) | ■ Eje transversal                       | ■ Vía rodonal acceso restringido |
| ■ Bulevares                          | ■ Vía de conexión interior (2 sentidos) | ■ Vía rodonal sin salida         |
|                                      | ■ Vía de conexión interior (1 sentido)  | ■ Vía peatonal                   |



Jerarquía del viario en el ámbito de estudio



## 2. Espacios libres.

La dispersión de los espacios libres existentes y la heterogeneidad del tratamiento hace necesaria la creación de bulevares como ejes estructurantes, que cosan y vertebran áreas verdes o zonas de esparcimiento, contribuyendo a resolver adecuadamente la articulación espacial de los mismos. Estableciendo temáticas representativas, naturaleza, actividades físicas, equipamiento comercial, etc. Áreas que concentran servicios, espacios para el esparcimiento, el juego, la relajación, combinados con actividades deportivas y de ocio. Se consolidan y estructuran los espacios libres como nuevos lugares de relación.

## 3. Movilidad

En la intervención sobre el viario se propone una recomposición morfológica y de diseño mediante intervenciones en la red interior, que jerarquice y tematice las avenidas, calles e intersecciones, por sus propios contenidos específicos, tratando de orientar a los usuarios tanto motorizados como a pie, dando prioridad al peatón y medios de transporte alternativos, frente al vehículo privado.

- Infraestructura viaria.

Mediante la jerarquización de la trama viaria y el diseño del mismo se mejorará la calidad ambiental del espacio público al mismo tiempo que se fomentan los recorridos por el interior de la urbanización, consiguiendo una movilidad fluida y la preferencia del peatón.

La actuación en la Av. de Las Playas es el fundamental elemento estructurante del sistema, y las actuaciones en el mismo se establecen en la zona de Matagorda, pasando a ser primordialmente peatonal. En la zona de Los Fariones se plantea la continuación de la misma a través de un paseo peatonal y fomentar su prolongación hasta la Av. Juan Carlos I.

Se propone reconvertir las Av. Reina Sofía y Av. Juan Carlos I en bulvar, éstas realizarán las funciones de ejes principales viarios, compatible con los paseos peatonales y ciclistas, con una sola calzada de un carril por sentido, y aparcamientos en línea según sistema.

En la Tiñosa, en los alrededores del pueblo pesquero, se plantea la peatonalización de las vías, para potenciar el carácter de pueblo tradicional y el acondicionamiento de la Plaza del Centro Cívico El Fondeadero, incorporando las cubiertas como lugares de oportunidad y relación.

En la zona de Playa Blanca el esquema de bulevares planteados en el Primer Plan de Modernización de Puerto del Carmen se mantiene. Siendo éstos bulevares los elementos estructurantes en la zona.





Por otro lado, en la zona de Los Pocillos y Matagorda se proponen una serie de ejes caracterizados por actividades principales, como son la Naturaleza, Actividad Física, Equipamientos y Dotaciones, Comercial y de la Salud.

Las vías de conexión son aquellas que no estructuran el territorio, pueden tener un carácter comercial o de ocio y paseo, con especial atención al tránsito de peatones. Estas vías se proponen de un sentido y de doble sentido, con aparcamientos en línea en aquellas calles donde sea suficiente la sección.

Con el fin de reducir la presencia del vehículo dentro de las grandes manzanas, planteadas en el modelo turístico, se establece la peatonalización y la conversión en vías rodonales de las vías que conformarían la estructura interna de las manzanas.

- Carril Bici.

La propuesta del carril bici trata de conectar todos aquellos puntos de interés general, a partir de los cuales el usuario puede desplazarse para llegar a cualquier destino dentro de los ámbitos de actuación, cambiando el concepto de la bicicleta como instrumento deportivo-recreativo por el del medio de transporte alternativo.

Teniendo en cuenta las favorables características meteorológicas del ámbito y las pendientes de las vías, se plantean una red con un carril exclusivo para bicicletas segregado de la calzada con una sección transversal de 2,20 metros de ancho, proporcionando mayor seguridad y comodidad a los usuarios. Irá provista de una señalización, tanto vertical como horizontal, que informará a todos los usuarios y permitirá circular en condiciones de seguridad y comodidad. El carril bici recorrerá la Avenida de Las Playas y La Avenida Islas Canarias en el sentido longitudinal del núcleo y en el sentido transversal del mismo serán los bulevares las vías que permitan la conexión entre ambos ejes longitudinales.

- Aparcamientos.

Como premisa fundamental se establece que en aquellas calles en las que puede disponerse de aparcamiento, éste se realice en línea. Las plazas de aparcamiento que resulten de la aplicación del sistema de ordenación, en el caso de ser menor que las existentes, se dispondrán en aparcamientos subterráneos relacionados principalmente con las zonas comerciales y los accesos a las playas.

- Movilidad peatonal.

Los diferentes elementos que se incorporan a los viarios, se proyectan conforme a los parámetros y exigencias establecidos respecto a su carácter funcional y dimensional, para poder proporcionar a





los usuarios unas condiciones de accesibilidad y comunicación óptimas según las normativas vigentes.

La movilidad peatonal se plantea como principal objetivo, donde el tránsito del peatón es prioritario frente al tráfico rodado, fomentando la circulación y el paso de éste. Para ello se han proyectado elementos que propician la reducción de la velocidad del vehículo y una mayor superficie de tránsito para el peatón, sin necesidad de la total peatonalización de la vía, en aquellas calles en las que conviven tanto peatones como vehículos.

- Movilidad logística.

En cuanto a la red de movilidad logística, a lo largo de todas las vías se disponen de zonas de estacionamiento para tal fin, de forma que esta actividad no interfiera con los sistemas de transporte ni genere conflicto con la normal fluidez de tráfico, siendo preferentemente en el interior de los centros comerciales. Se recomienda una serie de medidas para la mejora de la movilidad de mercancías, como el control de circulación de vehículos pesados.

- Infraestructuras básicas.

En el Plan de Modernización se aprovechan las intervenciones en el viario para la mejora y acondicionamiento de las redes existentes. Teniendo en cuenta la jerarquización viaria y el diseño de un gran área de prioridad peatonal, se esquematizará una red de infraestructuras que se apoye en las vías de mayor orden (red municipal, bulevares, longitudinales y transversales) creando así un área flexible en el espacio generado por las mismas.

En lo que respecta a la red de abastecimiento, cuando se considere necesario, se propone la sustitución de las conducciones existentes por unas nuevas y adecuadas a las necesidades actuales.

La red de saneamiento se plantea disgregar de la red de pluviales con la necesaria implantación de sistemas de recogida de aguas pluviales en la mayoría del ámbito.

En lo referente a la red de alumbrado público, para la elección de los tipos de luminarias, se pretende la mejor relación de nivel lumínico junto al mínimo consumo y mantenimiento.

#### **8.4 La renovación del espacio privado vinculada a actuaciones de renovación urbana.**

Este Plan parte de la voluntad de posibilitar actuaciones de renovación urbana que tengan como resultado operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementario, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para mejorar la oferta turística.





Conforme al modelo turístico insular, se pretende que los establecimientos de alojamiento turístico aumenten la calidad mediante un modelo predominantemente hotelero, en la que los establecimientos puedan alcanzar una categoría mínima de cuatro estrellas, y en el caso del extrahotelero de al menos tres estrellas, por lo que habrá que fomentar la reconversión o sustitución de los complejos de apartamentos, posibilitando el incremento de categoría de los establecimientos.

En este Segundo Plan de Modernización se delimita una actuación de renovación urbana discontinua, en la que, con la máxima de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se pretende lograr una adecuada regeneración del espacio público, a la par que la urgente modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria y la reactivación de la actividad económica. Se contemplan 19 unidades de gestión, cuya delimitación se ciñe a los proyectos de iniciativa privada, a través de las cuales se identifican y promueven dichas operaciones de mejora de la planta de alojamiento y complementaria, a la vez que se impulsa decididamente la renovación de espacio público del área de renovación, con la obtención de las plusvalías que generan dichas actuaciones.

Dichas unidades de gestión se desarrollan a través de actuaciones urbanísticas aisladas, mediante la suscripción de los oportunos convenios urbanísticos. Con la monetarización de los aprovechamientos resultantes de dichas actuaciones recogidas en el Plan, se impulsará por el Ayuntamiento de Tías, como órgano de gestión, las intervenciones públicas que induzcan la regeneración de la ciudad turística, conforme a un modelo sostenible y de calidad, conforme al programa de actuación que se define en el Plan, a cuyo logro deberá contribuir decididamente el Gobierno de Canarias, en colaboración, en su caso, con el Cabildo Insular de Lanzarote y el Ayuntamiento de Tías, mediante la creación de programas plurianuales de gestión pública en las áreas turísticas que habilita y promueve la propia ley.

Así mismo, a las actuaciones de renovación del espacio urbano contribuirán las actuaciones en el espacio privado en aras a conseguir una nueva imagen del núcleo de Puerto del Carmen mediante proyectos dinamizadores que propicien una arquitectura de calidad.

### 8.5 Creación de una identidad basada en las singularidades

Como línea estratégica fundamental, el presente documento recoge como valores a transmitir por la imagen de marca de **“Ciudad Turística Puerto del Carmen”** los valores históricos, paisajísticos y ambientales de Lanzarote y los monumentos del entorno, así como la idea de un destino turístico equipado y de calidad.

El desarrollo casi exponencial de los destinos turísticos, basado en el aumento del volumen de la oferta y en la homogeneidad de las prestaciones, ha desembocado en la obsolescencia y pérdida de identidad de los mismos. Todo esto hace necesario la diferenciación de los productos y servicios turísticos, así como los destinos, buscando no solamente los elementos de identidad y singularidad, sino incidiendo también en la transición de lo cuantitativo a lo cualitativo.





Como elemento diferenciador básico es necesario empezar a sostener una “marca” y todo lo que ella conlleva principalmente bajo criterios de emotividad y calidad, como pieza básica para dotar de valor añadido al destino en toda la estructura turística de Puerto del Carmen, a través de las componentes social, económica y cultural. Todo ello enfocado a la consecución de una mayor competitividad, con la consecuente creación de valor, a la vez que se crea todo el marco regulador bajo criterios de calidad que ha de regir el desarrollo turístico del destino.

Asimismo la marca debe convertirse en un valor que dote al destino turístico de un plus de competitividad dirigido a:

- Incrementar la llegada de turistas.
- Fomentar la implantación de emprendedores.
- Captar inversión.

La marca “Ciudad Turística Puerto del Carmen” necesita aposentarse en la emotividad, pues son las emociones más que el convencimiento racional las que ayudan a generar la acción en el ser humano. El componente emocional que el destino turístico ha de activar es clave a la hora de diseñar y gestionar la marca.

A su vez, la marca es una acción estratégica de comunicación fundamental en el mundo de la información cada vez más globalizado gracias a las nuevas tecnologías. Simples palabras asociadas a destinos turísticos tales como “Cancún” o “Las Vegas” dan cuenta de determinadas imágenes mentales que se asocian a ellos a través de su consolidación como marcas. Estas imágenes mentales surgen de las marcas y se instalan en la memoria de las gentes. Por ello, se hace necesario llevar desde el mundo físico, de las cosas reales y sus símbolos, al mundo mental de la marca, es decir, las percepciones y experiencias, buscando su incidencia en la emotividad.

### **8.6 Estimular e implantar la cultura de la calidad en el conjunto del destino**

Para recuperar la competitividad de Puerto del Carmen como destino turístico, no basta con una renovación superficial que se limite a mejorar algunas infraestructuras y embellecer el entorno. Es necesario, una rehabilitación integral del destino que logre cambios en el modelo turístico, en su sostenibilidad y, por ende en el posicionamiento del destino en el mercado nacional e internacional.

Se deben establecer las herramientas para una rehabilitación integral de Puerto del Carmen y de sus instalaciones turísticas, renunciando al crecimiento descontrolado de alojamiento de la zona y a sus consecuencias negativas en el entorno natural.





El Plan apuesta por un proceso que revalorice de manera integral la ciudad turística y que suponga un fomento de su calidad, que conserve lo mejor de los clientes actuales y, suponga la nueva base de una oferta con mayor diversidad que a su vez sea el reclamo para nuevos turistas.

Uno de los principales objetivos para implantar una cultura de calidad es apostar por la implantación de nuevos productos turísticos, cubrir las necesidades actuales y multiplicar los segmentos de prestación de servicios de la oferta, de manera que sea posible aumentar la posibilidad de gasto turístico, apostando por nuevas actividades de ocio, tanto relacionadas con las posibilidades naturales del entorno, como nuevas actividades complementarias con las anteriores, nuevos productos turísticos, que sean líderes en su campo y sitúen a Puerto del Carmen en las primeras posiciones del mercado turístico.

### **8.7 La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación**

El Plan “Ciudad Turística Puerto del Carmen” sitúa a la sociedad de Tías en la cima del proyecto para que se convierta en el motor del cambio y en la figura principal de las transformaciones que requiere el nuevo modelo sostenible de especialización turística del núcleo.

Para conseguir una revalorización del núcleo turístico con un nuevo modelo con valores añadidos, se necesita que Puerto del Carmen realice el proceso de rehabilitación en un medio ambiente de calidad y con una sociedad cohesionada, cualificada y con gran riqueza cultural.

El nuevo modelo turístico va a exigir una reorganización de todo el tejido productivo. Se necesitarán emprendedores, empresarios y profesionales que puedan ofrecer productos y servicios innovadores, así como resaltar la calidad humana del trato y atención al cliente y el interés de la oferta.

En este proceso la sociedad de Tías será la clave del éxito: los empresarios los encargados del desarrollo de negocios atractivos e innovadores, los trabajadores para que ejecuten su trabajo de forma responsable y con calidad, los ciudadanos para apoyar el Plan “Ciudad Turística Puerto del Carmen” y participen en su configuración, creando mejores condiciones de vida y de trabajo.

### **8.8 Las estrategias de gestión y ejecución**

Los cambios en los requerimientos de la demanda, y el deterioro y obsolescencia de los establecimientos turísticos provocados por el transcurso del tiempo, sugieren la conveniencia y necesidad de renovar periódicamente los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.

Este objetivo tendrá un fuerte impulso tras la aprobación de la Ley 2/2013, en la que se recogen un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados.





Consecuentemente, se parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de incentivar la renovación, resolviendo obstáculos que puedan interponerse en el desarrollo de las iniciativas para la recualificación del destino turístico, posibilitando la sustitución de establecimientos obsoletos por otros de mayor calidad y categoría. El logro de la recualificación tiene una magnitud estratégica y de interés público de tal dimensión, que hace necesario acudir a figuras jurídicas que faciliten la incorporación voluntaria de la iniciativa privada, a través de actuaciones de transformación urbanística, que permitan cumplir con los objetivos previstos para la propiedad privada, así como para las actuaciones de mejora que se incluyen en este Plan para el espacio público.

La coordinación entre el sector privado y el público, y de las distintas administraciones entre sí, es un requisito necesario para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos fijados para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico. Por ello, en la elaboración de este Plan, se ha fomentado la participación del sector privado en el diseño de las estrategias y de las propuestas de actuación.

En materia de planeamiento, la ley 2/2013 otorga a los planes de modernización la consideración de instrumentos de ordenación urbanística confiriendo potestad para diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, manteniendo su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente. Asimismo se propicia una gestión pública coordinada, posibilitando la tramitación en plazos razonables de las iniciativas privadas relativas a los procesos de renovación.

El Segundo Plan de Modernización de Puerto del Carmen nace con la voluntad de ser expeditivo e inmediato. Por su tramitación ágil y carácter ejecutivo, permite dar cobertura a nuevas determinaciones urbanísticas conforme al nuevo modelo propuesto, con lo que se consigue evitar el desvío de iniciativas privadas y pérdida de inversiones.

Respecto a la ordenación del frente litoral, ésta debe ser abordada por los municipios o las comunidades autónomas, en ejercicio de sus competencias, a través de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, sin embargo, para llevar a cabo la liberación del frente litoral es necesario abordarlo desde una actuación conjunta entre la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Medio Ambiente y las administraciones municipal, insular y autonómica, pudiéndose suscribir un protocolo o convenio entre la Dirección General de Costas y administraciones locales, en el que se acuerde la eliminación de las instalaciones no ajustadas a las determinaciones de la Ley de Costas y garantizar el tránsito continuo del paseo marítimo y su posible sustitución por otras destinadas a usos compatibles.

De conformidad con el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en caso de incremento de edificabilidad o cambio de uso, el propietario vendrá obligado a ceder al Ayuntamiento un tanto por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías



generadas por la ordenación urbanística, que podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico. Las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico, se integrarán en el patrimonio público de suelo y se destinarán a los fines previstos en el artículo 233 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias.

Como punto de partida, hay que tener en cuenta que dentro de los objetivos principales en la **recualificación integral del destino turístico**, tenemos la adaptación a los nuevos requerimientos de demanda, así como la creación de una identidad fundamentada en las singularidades de los núcleos turísticos y con el fin de que el visitante vea reflejado todos los recursos naturales que le dan identidad.

Para conseguir una rehabilitación integral, en núcleos maduros, el Segundo Plan de Modernización definirá los incrementos en edificabilidad que puedan admitirse para viabilizar las operaciones de renovación y traslado, así como la modificación del índice de densidad turística de parcela, como se dispone en la ley, pero siempre con la premisa de contemplar y respetar los estándares de calidad del alojamiento turístico y en el entorno urbano en el que radica.

Con el objeto de viabilizar las operaciones de modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica, se ha realizado un minucioso estudio de los mismos, con el fin de establecer las posibles limitaciones que se generan a partir de la aplicación de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente.

- Justificación del cálculo del incremento de edificabilidad de las Actuaciones de Renovación Urbana.

Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación existente, a la hora de acometer la recualificación de los núcleos turísticos, consiste en que, en muchos de los casos, el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado a la legislación urbanística, teniendo una antigüedad considerable, por lo que la edificabilidad permitida no responde a las necesidades actuales y, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad necesaria para llevar a cabo la necesaria rehabilitación y mejora de los ámbitos de actuación. Por ello se ha realizado un análisis exhaustivo del aumento de edificabilidad necesaria que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas.

Para el cálculo del aumento de edificabilidad máxima, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.
- Número de plazas de alojamiento autorizadas por el Patronato de Turismo de Lanzarote.





- Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral de los establecimientos aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos), y sin aumento de nuevas plazas.
- Características del entorno.

En primer lugar se han analizado la totalidad de los establecimientos turísticos del ámbito de actuación de renovación urbana del presente Plan, obteniendo en cada uno de los casos la edificabilidad asignada por la normativa urbanística que es de aplicación.

Asimismo se han obtenido los datos de unidades de alojamiento (Ua), plazas de alojamiento (Pa) y plazas extra en unidades de alojamiento (Pe), que cada uno de los establecimientos tiene autorizadas por el Patronato.

El siguiente paso ha consistido en calcular la superficie construida necesaria (Scn) según los estándares turísticos establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento (Decreto 142/2010) y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, para la totalidad de las plazas de alojamiento, siendo E1, E2 y E3 los requerimientos mínimos de superficie útil de las unidades de alojamiento, plazas extra en las unidades de alojamiento y zonas generales conforme al anexo 2º (artículo 13.2). Esta superficie se calcula a partir de la siguiente fórmula:

$$Scn = ((UaxE1) + (PexE2) + (PaxE3))xK^*$$

Teniendo en cuenta que los estándares se refieren a superficies útiles, se debe aplicar un coeficiente K\* para obtener la superficie total construida que incremente la superficie en aproximadamente un 20% (K=1,20).

De la estimación del coeficiente de edificabilidad neta de la superficie mínima necesaria, aplicando los estándares del Decreto 142/2010 en función de los distintos tipos de establecimientos, las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas autorizadas.

Por ello se ha realizado un cálculo de la edificabilidad necesaria que posibilitaría las operaciones de modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria.

De la diferencia positiva entre la edificabilidad necesaria y la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente, se obtiene la diferencia de la media ponderada de edificabilidad, que se corresponderá con la edificabilidad permitida por este Plan de Modernización.







## 9. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES

La naturaleza y la forma de concebir las distintas herramientas contenidas en el presente Plan le confieren un carácter complementario y permeable en el que desaparecen los límites entre los clásicos compartimentos estancos como son la zonificación, pormenorización de uso, normativa y gestión, necesarios para regular con precisión los usos de un suelo.

El presente Plan se considera como un instrumento que, de manera general y con una visión amplia de diferentes aspectos de problemas detectados a resolver, posibilita el logro de los objetivos de la renovación y recualificación de los ámbitos de actuación de Puerto del Carmen en un marco estratégico de mayor alcance que un instrumento de planeamiento, como marco integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo, que incentiva y posibilita, tanto desde el punto de vista operativo como jurídico, la renovación y mejora de los establecimientos turísticos y la consiguiente recualificación de su oferta.

Las diferentes determinaciones y parámetros del documento tienen su origen en un enfoque más temático que geográfico del que se parte, tratando de plantear propuestas que den solución a problemas de escala urbana como la continuidad de flujos o la integración de la playa con la ciudad turística, y no estrictamente ligados al suelo como soporte estático.

El conjunto de acciones que se proponen tienen en común los criterios que se plantean en el presente documento para la ordenación y la gestión de los núcleos turísticos de una forma integrada, resultando fundamental su coordinación de manera que en su conjunto aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno.

A tal fin, se establece la importancia de las diferentes actuaciones y se ordenan de forma coherente, tanto física como temporalmente, estableciendo prioridades en las intervenciones en el ámbito público, que guardan coherencia con la estrategia de transformación del modelo turístico, a la vez que se establecen criterios de diseño.

A tal fin, se establece la importancia de las diferentes intervenciones y se ordenan de forma coherente, tanto física como temporalmente, estableciendo prioridades en las intervenciones de ámbito público, que guardan coherencia con la estrategia de transformación del modelo turístico, a la vez que se establecen criterios de diseño de intervenciones y nuevos proyectos.

Asimismo, se incorporan proyectos de iniciativa privada de tal forma que los primeros en ejecutarse sean aquellas iniciativas cuyos promotores tengan capacidad de inversión y que estimulen a los agentes implicados en espacios privados, provocando una sinergia que fomente la renovación y la rehabilitación de otros establecimientos para adaptarse al nuevo modelo de ciudad turística.





En lo que respecta a la ordenación urbanística, el presente documento liga el modelo de los usos propuestos y la forma de llevarlos a la práctica, concretando las acciones mediante un sistema ordenado de intervenciones en espacio público.

La forma de regular estratégicamente cada una de las diversas áreas pasa poder adoptar simultáneamente las prescripciones que le otorgan a cada una un carácter urbanístico espacial, asignando un uso cualificado (o usos a distintos niveles) a cada recinto, más la adscripción de cada área a un ámbito normativo diferencial que funciona como marco de reglas (ordenación específica). Sobre estos dos instrumentos se debe superponer un tercer mecanismo que ha de pormenorizar los usos compatibles de cada entorno y sobre él una cuarta capa que permita establecer de manera normalizada los instrumentos de ejecución que deben permitir su materialización.

Estas dos últimas capas en las que desde el Documento se liga íntimamente el modelo de los usos propuestos y la forma de llevarlos a la práctica se concretan mediante un sistema ordenado de actuaciones que se han denominado “**Intervenciones**”.

## 9.1 Intervenciones

Las Intervenciones constituyen un conjunto de propuestas concretas para áreas diferenciadas dentro del ámbito de actuación delimitado, y dan cuerpo a la materialización de los objetivos del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Puerto del Carmen.

El modo de ejecutar y dar cumplimiento a lo previsto en cada Intervención, así como la concreción de su propuesta, se especifica a través de acciones aisladas, es decir, unidades mínimas de actuación que conforman el cuerpo propositivo de cada Intervención.

La intervención es, por otra parte, el entorno espacial y normativo que asume una o varias acciones que se agrupan entre sí constituyendo espacios coherentes de dimensión urbana.

El presente documento determina los siguientes tipos de intervenciones, clasificadas dentro de dos grupos:

### 1. Intervenciones en espacio público.

El presente Plan de Modernización contiene una serie de propuestas de renovación y mejora del espacio público que se concretan en actuaciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de determinados espacios dentro de la trama de la ciudad turística, principalmente las calles, los espacios libres públicos y diversas áreas de oportunidad, incluidas dentro del ámbito de actuación señalado.

Estos elementos del espacio público pueden acoger usos o dotaciones interesantes a la hora de renovar la imagen de un espacio urbano turístico como es el de Puerto del Carmen, posibilitando que,





con pequeñas actuaciones, la ciudad cobre una identidad propia de la que carece actualmente y que juega un papel fundamental para la competitividad de un destino turístico.

- Intervenciones en Espacios Libres (IE).

Son, en su mayoría, actuaciones sobre suelos calificados como espacio libre por el Plan General, sobre los que se propondrá un tratamiento integral que dará lugar a nuevos espacios de relación del núcleo, así como para dotar a Puerto del Carmen de una nueva imagen renovada.

En ellas el establecimiento de nuevos usos es esencial para concretar la fisonomía del núcleo de Puerto del Carmen.

- Intervenciones de Viario (IV).

Son actuaciones en vías públicas en las que se establecen grados de intensidad en las actuaciones, que van desde la sencilla mejora de los materiales existentes hasta la modificación parcial de la sección del espacio y la renovación de las infraestructuras de servicios básicos.

La propuesta adoptada se dirige según los siguientes criterios generales:

- Mejora de la accesibilidad de la totalidad de los espacios públicos.
- Incremento de la vegetación existente.
- Ampliación de aceras y dimensionamiento adecuado de calzadas.
- Mejora en los materiales constructivos.
- Introducción de plataformas reservadas para ciclistas y autobuses en continuidad con las existentes.
- Mejora del mobiliario urbano y luminarias existentes.

## 2. Intervenciones en espacio privado.

Las actuaciones en el espacio privado recogidas expresamente en el presente Plan, cuyos parámetros urbanísticos específicos se establecen en las fichas urbanísticas, y de acuerdo con el modelo establecido para el ámbito son las que se relacionan a continuación y se describen en los siguientes apartados:

- Intervenciones en establecimientos de alojamiento turístico (IT)





Corresponden con actuaciones en establecimientos de alojamiento turístico, en los que se proponen acciones de sustitución, rehabilitación, reforma y/o remodelación urbanística.

- Intervenciones de equipamiento complementario (IET)

Son intervenciones en establecimientos de equipamiento turístico complementario además de los de uso terciario, etc.

- Intervenciones en espacios comerciales (IC)

Actuaciones en establecimientos comerciales, de ocio, y o de restauración en los que se propone rehabilitación integral o sustitución por nuevas tipologías comerciales, más actuales y con diseños innovadores.

- Intervenciones en suelo rústico (ISR)

Corresponde a un equipamiento de ocio que complementa la oferta turística.

## 9.2 Sistematización de las intervenciones

Las Intervenciones se ordenan y sistematizan a través del documento integrado en el Segundo Plan de Modernización denominado Normativa - Fichero Urbanístico. Dicho fichero contiene, información gráfica y escrita, correspondiente a cada una de las actuaciones propuestas en espacio privado, modificando la ordenación, en su caso, los parámetros del planeamiento vigente. En cuanto a las actuaciones en el espacio público, se establece un ejemplo de cada sección tipo según el orden establecido en la estructura viaria.

La información gráfica de cada intervención localiza territorialmente el área sobre el parcelario de la urbanización, la identifica a través de un código y especifica la intervención propuesta.

Además, se establecen las condiciones particulares de la edificación, con determinación de los usos principal y complementario que se proponen, los parámetros resultantes de la aplicación del nuevo marco normativo y la materialización de las acciones propuestas, estableciendo igualmente condiciones de composición e integración en la morfología urbana y condiciones particulares relativas a elementos de fachadas, cerramientos, terrazas, instalaciones en cubiertas, mobiliario y vegetación a emplear y condiciones estéticas. Las imágenes recogidas en las fichas de las actuaciones se incluyen para orientar de forma gráfica las condiciones estéticas reguladas en cada una de ellas, no siendo de aplicación vinculante.

Las determinaciones recogidas en el fichero urbanístico sustituyen a los parámetros del planeamiento vigente que las contradigan.





### 9.3 Intervenciones en espacio público

Siguiendo la línea del primer Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto del Carmen, se propone el establecimiento de un sistema integrado de áreas de verdes o zonas de esparcimiento, de zonas diferenciadas tematizadas generadores de actividad y atractivo, potenciando el esparcimiento y los puntos de encuentro, creando espacios abiertos a actividades y dinamizando el entorno. Se establece así una oportunidad para desarrollar una trama operativa que dote de una mayor flexibilidad a la actual trama urbana y viaria de Puerto del Carmen. Esto permite una definición del espacio más dinámica y con múltiples posibilidades.

Con esto se genera un abanico de diferentes ambientes y posibilidades paisajísticas y urbanas que contrastan con la linealidad de la imagen repetitiva de los núcleos turísticos obsoletos. Asimismo, la revitalización y revaloración de las virtudes paisajísticas y urbanas existentes en las diferentes zonas del ámbito, son claves para generar esta transformación.

En función de este modelo se plantea la rehabilitación de las vías públicas de nuestro ámbito de actuación, según sistema, reconsiderando su utilización y dimensionándolas al objeto de dotarlas de una funcionalidad adecuada a un tráfico acorde con dicha estructura.

El diseño, tanto del espacio público como del viario, tendrá la dimensión suficiente para regenerar y conectar diferentes zonas, evitando elementos poco operativos y zonas poco adaptadas al viandante. Se plantea así potenciar el eje del litoral, los bulevares y la red viaria peatonal como espacios de calidad que incrementen el valor de la oferta turística incrementando y dinamizando el uso del espacio público.

En cuanto al sistema viario, y como complemento del primer Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad turística de Puerto del Carmen, se establecen unos ejes “Bulevares”, que conectan con el eje estructurante principal costero (Avenida de Las Playas) que ayudan a esponjar la trama urbana y fomentan los recorridos a pie y el incremento de uso de los mismos, mejorando los recorridos y accesos con atractivo turístico de la ciudad. Se plantean los “Bulevares” como generadores de actividad y atractivo, caracterizados por actividades, como son la naturaleza, actividades físicas y del deporte, equipamientos y dotaciones, comerciales y de ocio.

Los espacios libres se plantean como oportunidades de renovación urbana que proveen recursos a la gestión del núcleo y como funciones principales, a parte de la recreación y el libre esparcimiento, son identificados por su valor estructurante.

Desglose de intervenciones tipo:

	CÓDIGO	PROYECTO
IV	IV-01	Bulevares
	IV-02	Eje longitudinal
	IV-03	Vías de conexión interior de dos sentidos





	CÓDIGO	PROYECTO
	IV-04	Vías de conexión interior de un sentido
	IV-05	Vía rodonal de acceso libre
	IV-06	Vía rodonal de acceso restringido
	IV-07	Vía rodonal sin salida
	IV-08	Vía peatonal
IE	IE-01	Espacio libre con talasoterapia y centro de interpretación de las Salinas de Matagorda
	IE-02	Espacio libre Canal de los Pocillos
	IE-03	Acondicionamiento Plaza Centro Cívico El Fondeadero

- IV-01 Bulevares

La transformación de éstas vías y avenidas en bulevares urbanos de dos sentidos para la circulación del tráfico rodado tanto como peatonal, que van desde la costa hasta los puntos más altos del núcleo, supone una ampliación de aceras, e implican, según sistema, la adecuación de un carril-bici, zonas de aparcamiento y la habilitación de franjas vegetales. En estos ejes cobran importancia el fomento de actividades como el paseo, tanto a pie como en bicicleta, el deporte, y el desarrollo comercial. Todo esto le confiere un poder aglutinador que orienta al turista dentro de la compleja trama urbana de Puerto del Carmen, gracias a su orientación hacia la playa y la eliminación de barreras visuales.

Los bulevares juegan un papel fundamental, son ejes estructurantes conectores y vías de mayor orden en la estructura del sistema viario. Son aglutinadores de actividad y guían al peatón.

Los últimos tramos de estos Bulevares son de tránsito rodonal, para así limitar la velocidad de los vehículos en el punto de encuentro con la Avenida de Las Playas, convirtiéndose a su vez en un indicador de la llegada a la costa.

- IV-02 Eje longitudinal

Las vías que integran el eje longitudinal son vías de segundo orden con preferencia para el vehículo. Estas vías están destinadas a absorber el tráfico rodado que pasa por la Avenida de Las Playas, liberando a ésta del tránsito de vehículos, consiguiendo dar mayor protagonismo al peatón.

- IV-03 Vías de conexión interior de 2 sentidos

Las vías de conexión estructuran internamente los módulos urbanos definidos por los ejes y bulevares. Facilitan la circulación interna del núcleo liberando carga al resto de calles interiores de los módulos urbanos para dar en ellos protagonismo al peatón.

- IV-04 Vías de conexión interior de 1 sentido



Las vías de conexión estructuran internamente los módulos urbanos definidos por los ejes y bulevares. Facilitan la circulación interna del núcleo liberando carga al resto de calles interiores de los módulos urbanos para dar en ellos protagonismo al peatón.

- IV-05 Vía rodonal de acceso libre

Las vías de tránsito rodonal, de forma general, se establecen para marcar espacios donde el peatón tenga prioridad sobre el vehículo. Se diseñan como vías de sección continua, donde la calzada y las aceras se sitúan a un mismo nivel, pero con un material diferenciado.

Particularmente las vías rodonales de acceso libre corresponden a vías de prioridad peatonal pero que, por su relativa importancia para el núcleo, son vías de uso preferente de transporte público.

- IV-06 Vía rodonal de acceso restringido

Las vías de tránsito rodonal restringido, al igual que las anteriormente descritas, se establecen para marcar espacios donde el peatón tenga prioridad y diseñan como vías de sección continua, donde la calzada y las aceras se sitúan a un mismo nivel, pero con un material diferenciado.

Estas vías tienen un cierto carácter reservado, ya que junto a las edificaciones de los establecimientos de alojamiento, conforman el espacio más importante dentro del sistema de ordenación del espacio público, es decir el área de prioridad peatonal.

- IV-07 Vía rodonal sin salida

Las vías rodonales sin salida se diseñan con las características de las anteriores, pero mayoritariamente corresponden a aquellas calles de acceso a los establecimientos turísticos, y que por su carácter de culminación pretenden aminorar la velocidad de los vehículos. En muchos casos acogen zonas de aparcamiento vinculadas a los mismos establecimientos.

- IV-08 Vía peatonal

Las vías peatonales no permiten el tránsito de vehículos, en todo caso, por emergencias, se podrá permitir el paso de servicios especiales (Bomberos, Policía, Ambulancias). En estas vías el material del suelo será continuo, no habrá diferenciación entre aceras y calzada, la prioridad es para el peatón y habrá un mayor protagonismo de la vegetación.

- IE-01 Espacio libre con talasoterapia y centro de interpretación de las Salinas de Matagorda

Las actuales, y en desuso Salinas de Matagorda, son un espacio urbano de gran potencial, debido a su ubicación, extensión y por ser uno de los escasos vacíos de la trama urbana del núcleo turístico de Puerto del Carmen.





Este espacio debe desarrollarse con una propuesta capaz de asumir transformaciones que se sitúen entre la memoria (patrimonio) y lo propositivo, y que reactive el entorno combinando usos relacionados con el descanso, la cultura y el esparcimiento.

La intervención debe conservar los vestigios de las Salinas de Matagorda como elemento paisajístico, para que sea entendido su pasado funcionamiento. Se persigue una actuación respetuosa con el entorno, que además aporte respuestas a las nuevas necesidades urbanas.

Se establecen cuatro zonas para los distintos usos permitidos. La primera alberga un espacio de talasoterapia con piscinas al aire libre. La segunda, de uso comercial y/o de restauración que complemente la actuación. Además se incluye un espacio dedicado a entender las salinas y su historia, a modo de centro de interpretación, el cual está asociado al área restante formado por las propias salinas. Por ello se hace necesario la conservación los muros que antaño conformaban los hervideros, de donde se obtenía la sal.

- IE-02 Espacio libre Canal de los Pocillos

En el espacio libre Canal de los Pocillos se cuenta con una gran superficie que se pretende vincular a la Avenida de Las Playas con espacios libres, zona deportiva, zonas de estancia, parque infantil, zona verde, zona Aventura y Skate Park, poniendo en valor el espacio libre conectado desde el paseo. Esta actuación pretende convertir el espacio en un punto de atracción para el visitante.

A continuación de la zona de estancia que se encuentra conectada al paseo de la Avenida de Las Playas, existe un desnivel, que se propone salvar con una actuación de adecentamiento y adaptación a la diferencia de cota existente, transformándolo en un anfiteatro al aire libre a modo de graderío que sirve de área de estancia y contemplación.

En su vertiente oeste dispondrá de carril bici y de una franja peatonal que unirá los distintos usos que se darán en este espacio. En su vertiente norte, se situará una zona deportiva, predominando el sistema de actividad y perfectamente equipado.

- IE-03 Acondicionamiento Plaza Centro Cívico El Fondeadero

Por su posición con vistas sobre el puerto de la Tiñosa y localización en el centro del barrio, los espacios libres y el entorno del Centro Cívico El Fondeadero plantean una oportunidad de dotar a Puerto del Carmen de un nuevo espacio libre que se convierta en un punto de encuentro y que busque potenciar el núcleo tradicional pesquero.

Dada su importancia, la intervención debe ser singular e iconográfica creando un espacio público significativo. Con ella el entorno adquirirá una relevancia que haga traspasar su carácter meramente residencial y catalizará la dinamización del conjunto del barrio de la Tiñosa.



La propuesta debe tener en cuenta que se sitúa sobre una dotación catalogada de Bien de Interés Cultural en donde los elementos que se encuentran protegidos son los remates, la carpintería y el tratamiento exterior.

#### 9.4 Intervenciones en espacio privado

En este Segundo Plan de Modernización se incluyen una serie de actuaciones privadas que van a posibilitar la ejecución de las intervenciones previstas en espacio público, conforme a la temporalización establecida. La finalidad de las intervenciones privadas serán las siguientes.

- Renovación de los complejos turísticos.
- Mejora de la oferta complementaria turística.
- Regeneración de la oferta comercial.

En cumplimiento de los preceptos constitucionales, es aplicable aquí el principio de participación pública de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción administrativa que comporta un incremento del valor del suelo, lo que obliga a los propietarios a ceder el porcentaje de dicho incremento que se establezca, dentro de los límites legales. Para ello, tratándose de suelo en situación de urbanizado y clasificado como urbano consolidado, el plan delimita, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.2 de la Ley 2/2013, un ámbito de actuación de renovación urbana (ARU).

Las actuaciones en el espacio privado recogidas expresamente en el presente Plan, cuyos parámetros urbanísticos específicos se establecen en las fichas urbanísticas, son las que se relacionan a continuación y se describen en los siguientes apartados:

- **Intervenciones en establecimientos de alojamiento turístico (IT).**

IT-01. Apartamentos Balcón del mar

IT-02. Apartamentos Harimaguada

IT-03. Apartamentos Hotel Fariones

IT-04. Apartamentos Hyde Park Lane

IT-05. Apartamentos Don Paco Castilla

IT-06. Hotel Floresta

IT-07. Apartamentos Club Izaro

IT-08. Villas Alondra





IT-09. Villas Guataca

IT-10. Vista del Mar

IT-11. Hotel San Antonio y Marina Bay

IT-12. Lago Verde

- **Intervenciones en espacios comerciales (IC).**

IC-01. Centro Comercial Costa Mar

IC-02. Potabilizadora Hotel San Antonio

- **Intervenciones de equipamiento complementario (IET)**

IET-01. Equipamiento complementario Avenida Juan Carlos I

IET-02. Centro Deportivo Los Fariones

IET-03. Equipamiento complementario Avenida de las Playas 41

IET-04. Equipamiento complementario C/ Reina Sofía

IET-05. Equipamiento complementario Avenida de las Playas 51

#### 9.4.1 Actuaciones privadas en suelo urbano

Las intervenciones que se desarrollan a continuación se sitúan en suelos urbanizados y edificados, buscando la renovación o rehabilitación de la oferta de alojamiento y complementaria, con la ejecución de obras en establecimientos existentes, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para una ciudad turística como es Puerto del Carmen.

- **Intervenciones en establecimientos de alojamiento turístico (IT).**

##### IT-01. Apartamentos Balcón del mar

El proyecto consiste en la rehabilitación integral del complejo turístico, con un incremento de categoría de 2 llaves a hotel de 4 estrellas. Esta rehabilitación afecta a los edificios existentes, manteniendo su estructura y realizando una nueva distribución interior y nuevas instalaciones y acabados. Además se propone la demolición de locales asociados al uso de alojamiento (bar y restaurante), así como cuartos de instalaciones, almacenes, lavandería, etc. También se proyecta un gimnasio con sauna para una mejora y ampliación de los servicios asociados.





Se pretende que el establecimiento hotelero se adapte medioambientalmente y cuenta con sistema de control de calidad.

#### IT-02. Apartamentos Harimaguada

La intervención propone un proyecto de sustitución, rehabilitación, adaptación o mejora de los apartamentos. El complejo está formado por 7 apartamentos, de los cuales 5 suscriben el convenio referente a dicha actuación.

#### IT-03. Apartamentos Hotel Fariones

Se plantea llevar a cabo un proyecto de rehabilitación y adaptación a los estándares de calidad del establecimiento turístico Apartamentos Hotel Los Fariones con incremento de categoría turística. El proyecto consiste en la rehabilitación de la edificación existente.

#### IT-04. Apartamentos Hyde Park Lane

La intervención que se propone, es la rehabilitación y mejora de los apartamentos Hyde Park Lane, que pasará de apartamentos de 3 llaves a hotel de 4 estrellas. Las actuaciones que se proponen para la adaptación son las siguientes.

- Diseños de las Zonas Verdes.
- Especialización del uso turístico, incorporando a la explotación 23 villas turísticas que forman parte del Complejo.
- Ampliación de cocinas y restaurante para lo que se procede a la demolición de 4 unidades alojativas.
- Acondicionamiento y ampliación de la recepción
- Creación de una Zona de Spa, equipamiento Wellnes como oferta complementaria en la planta sótano de las zonas comunes.
- Creación de un Miniclub, como oferta complementaria que se instalará también en la planta sótano de las zonas comunes.
- Acondicionamiento y reforma de baños y duchas comunes de acceso a los clientes y adaptación de los mismos para minusválidos, situados también en la planta sótano de las zonas comunes.
- Adaptarse a la Ley 8/1995, de 6 de abril de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.





- Diseño de la Parcela deportiva.
- Posibilitar la regulación y acondicionamiento de la planta sótano de los locales comerciales proyectados en dicha parcela.
- Renovación de instalaciones de energía solar térmica y sistema de climatización eficiente y sostenible del agua caliente sanitaria y el sistema de refrigeración de las unidades de alojamiento.

#### IT-05. Apartamentos Don Paco Castilla

El complejo de Apartamentos Don Paco Castilla cuenta con una categoría de 2 llaves y plantea una renovación completa e integral ascendiendo a la categoría de hotel de 4 estrellas. Las actuaciones que se pretenden llevar a cabo son:

- Sustitución de la totalidad de pavimentos exteriores e interiores y mejora de las zonas de acceso principal tanto como las de acceso a las unidades de alojamiento.
- Renovación de las piscinas del complejo y adaptación de zonas de salidas de agua a presión y jacuzzi.
- Cumplimiento con la normativa de accesibilidad vigente.
- Actualización de instalaciones de cocina y comedor e instalación de elementos de sombra en la terraza de restaurante
- Renovación de fachadas deterioradas
- Adaptación de las unidades de alojamiento al cambio de categoría
- Adaptación al Código Técnico de la Edificación
- Desafectar o permutar, según normativa vigente en materia de definición de Espacios Públicos, la cantidad de terreno cuantificado con Ayuntamiento mediante convenio.

#### IT-06. Hotel Floresta

Se plantea la demolición parcial y sustitución de parte del establecimiento, en su ala más accidental, destinado a los terrenos resultantes a Espacios Libres Públicos y Equipamiento Deportivo.

Se propone el trazado alternativo del vial peatonal que separa las parcelas existentes, y se amplía el ancho del resto de viales peatonales que rodea las parcelas, el cual se incrementa de cuatro a seis





metros de ancho medio, y contará con franjas ajardinadas que mejoren sustancialmente su calidad urbana.

Se agrupa la superficie de zonas verdes, actualmente desarrollada en forma lineal en los perímetros de las edificaciones, de modo que permitirá acondicionar un área específica de modo que sea más accesible y con las instalaciones oportunas

#### IT-07. Apartamentos Club Izaro

La intervención propone la reforma y ampliación del complejo de Apartamentos Cerro Verde, que una vez restaurado pasara a llamarse Izaro, de 2 plantas de altura, en el que la sección se considera elemento fundamental para la configuración de la edificación, adaptándose esta a la topografía parcelaria.

El programa de necesidades se refiere a:

- La ampliación de dotaciones propias de la actividad: recepción, almacenaje anexo a la misma y aseos que las complementan; terrazas entoldadas para comedor y ocio al aire libre; ampliación y reforma de bar – piscina, y reforma de cocina – comedor, bar –salón, aseos, office, etc..
- Acondicionamiento de garajes y resto de escaleras, almacenes, etc..
- Acondicionamiento y reforma de los apartamentos, reconversión de tres de ellos para conversión en espacios habitables accesibles, y acondicionamiento de la totalidad del complejo en cumplimiento de la Ley 7/1995 de 6 de Abril. En general acondicionamiento del resto de zonas comunes y deportivas, piscina, etc..

#### IT-08. Villas Alondra

Se plantea un cambio de uso pormenorizado de residencial a alojamiento turístico.

En la actualidad este complejo se compone de 42 unidades residenciales y se pretende que figuren en la modalidad tipológica de Villas. Para ello se acometerán las reformas necesarias, en cuanto a infraestructuras e instalaciones necesarias con el fin de cumplir la legislación vigente en relación a esta categoría turística. Además de cumplir con las tablas de equipamiento s y con los requisitos mínimos previstos en la Ley para esta modalidad de alojamiento turístico.

De mismo modo, se pretende mejorar la oferta del complejo creando nuevos equipamientos complementarios (SPA, etc.) así como mejorar los existentes.

#### IT-09. Villas Guataca

Se plantea un cambio de uso pormenorizado de residencial a alojamiento turístico.



El complejo actual consta de 22 unidades de alojamiento residenciales y se pretende su adaptación a modalidad tipológica de Villas. Se acometerán las mejoras y reformas necesarias, en cuanto a infraestructuras e instalaciones necesarias para cumplir con la legislación vigente en relación a esta categoría turística, además de cumplir con las tablas de equipamientos y con los requisitos mínimos previstos en la Ley para esta modalidad de alojamiento turístico.

#### IT-10. Vista del Mar

Se plantea un cambio de uso pormenorizado de residencial a alojamiento turístico.

El complejo actual consta de 33 unidades de alojamiento residenciales y se pretende su adaptación a modalidad tipológica de Apartamento. Para ello se acometerán las mejoras y reformas necesarias, en cuanto a infraestructuras e instalaciones necesarias para cumplir con la legislación vigente en relación a esta categoría turística, además de cumplir con las tablas de equipamientos y con los requisitos mínimos previstos en la Ley para esta modalidad de alojamiento turístico.

#### IT-11. Hotel San Antonio y Marina Bay

Se integran las parcelas CL-1 y CL-11, actualmente Hotel San Antonio y equipamiento comercial antiguo “Marina Bay” en una sola parcela de alojamiento turístico con oferta complementaria. Para llevar a cabo el proyecto se incorpora la parcela de mini golf ubicada al norte de “Marina Bay” al conjunto .

El proyecto trata de la rehabilitación del actual Hotel San Antonio y la sustitución de la edificación abandonada antiguo “Marina Bay” para ampliación del hotel.

Hay que señalar que existe una conexión bajo la Avenida de las Playas, entre la parcela que ocupa esta intervención y la parcela correspondiente a la potabilizadora (IC-02), para el paso de las instalaciones.

#### IT-12. Lago Verde

El complejo de Apartamentos Lago Verde cuenta con una categoría de 2 llaves y para adaptarse a los estándares turísticos pasará a categoría mínima de 3 llaves. Por lo que plantea dotar al complejo de diferentes instalaciones, al mismo tiempo la adecuación a la legislación vigente en relación a esta categoría turística, además de cumplir con las tablas de equipamientos y con los requisitos mínimos previstos en la Ley para esta modalidad de alojamiento turístico. Entre las actuaciones a realizar se encuentran:

- Creación de un Campo de Minigolf,
- Un Parque Infantil,
- Creación de una Terraza junto a la zona de piscina,





- Adecuar una piscina Infantil,
- Gimnasio con área de Spa,
- Adecuación de instalaciones eléctricas en cumplimiento con el actual Reglamento
- Electrotécnico de Baja Tensión,
- Instalación y Energía Solar Térmica tanto para la climatización de las piscinas, como del Agua Caliente Sanitaria.
- Medidas en cumplimiento del Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.
- **Intervenciones en espacios comerciales (IC).**

#### IC-01. Centro Comercial Costa Mar

Actuaciones para la rehabilitación integral del mismo, donde se recojan los apartados más importantes para el buen funcionamiento de dicho centro, adaptarse a las nuevas reglamentaciones y realizar un cambio en la imagen exterior de dicho Centro Comercial.

Se realizarán obras, no solo de reparaciones evidentes que ha de realizar el Centro Comercial por su deterioro tanto en la estructura como en carpintería, pavimento, jardineras, etc., sino también en la estética y accesibilidad del mismo.

#### IC-02. Potabilizadora Hotel San Antonio

Se trata de poner en uso unas antiguas instalaciones del complejo hotelero San Antonio para ofrecer nuevos usos y actividades complementarias.

Hay que señalar que existe una conexión bajo la Avenida de las Playas, entre la parcela que ocupa esta intervención y la parcela correspondiente al Hotel San Antonio (IT-11), para el paso de las instalaciones.

- **Intervenciones de equipamiento complementario (IET)**

#### IET-01. Equipamiento complementario Avenida Juan Carlos I

Se propone un edificio destinado a uso comercial, asociado al eje comercial Avenida Juan Carlos I.

El edificio se sitúa junto a un espacio libre, conformando ambos un área equipada que ofrecerá al núcleo Puerto del Carmen, principalmente a la zona alta, un nuevo lugar de referencia. Se desplaza





sutilmente hacia el Oeste el Espacio libre, dando frente al vial de la calle Los Buches, aumentando la superficie al sumar a ésta el viario que la ordenación proponía y, a su vez, eliminando el uso residencial en esa franja.

Se prolonga la parcela existente de Equipamiento Comercial (C-E-6-PC) quedando delimitado por la Avenida Juan Carlos I y el espacio libre público.

Se trata de una actuación estratégica para la reactivación económica de Puerto del Carmen y el municipio de Tías, con creación de empleo y la oportunidad de obtener un espacio libre público más amplio, que en la actualidad supone un gasto a la administración para su obtención.

Con registro de entrada en el Cabildo de Lanzarote, nº 028086/2013, se incorpora al expediente escrito de la propiedad, haciéndose constar el compromiso expreso de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Tías el Espacio Libre (EL-PC-10) con una superficie de 3.129,49 m<sup>2</sup>, resultante de la intervención IET-01 incorporada en el Segundo Plan de modernización.

#### IET-02. Centro Deportivo Los Fariones

Se proyecta una renovación del centro deportivo que ofrece numerosas actividades deportivas. La intervención tiene como finalidad la mejora de la oferta complementaria del complejo y una actualización de las diferentes zonas deportivas existentes.

Se plantea una aparcamiento subterráneo.

#### IET-03. Equipamiento complementario Avenida de las Playas 41

Se propone proyecto de sustitución de la edificación actual por un equipamiento turístico complementario que albergue aparcamientos en sótano, locales de comerciales, de restauración y ocio, en planta baja, y uso terciario complementario en plantas altas.

Se trata de una actuación estratégica para la reactivación económica de Puerto del Carmen y el municipio de Tías, con creación de empleo.

#### IET-04. Equipamiento complementario C/ Reina Sofía

Se plantea proyecto de Equipamiento turístico complementario con usos comerciales, de ocio, deportivos, aparcamientos, etc.

Se trata de una actuación estratégica para la reactivación económica de Puerto del Carmen y el municipio de Tías, con creación de empleo.





#### IET-05. Equipamiento complementario Avenida de las Playas 51

Se pretende realizar un proyecto de sustitución de un alojamiento turístico obsoleto por un edificio de equipamiento turístico complementario en la totalidad de la parcela.

### **9.4.2 Actuaciones privadas en suelo rústico**

La propuesta de intervención señalada a continuación se sitúa en suelo rústico:

#### ISR-01. Rancho Texas

Los atractivos de Rancho Texas Park combinan el ocio activo y el contemplativo. Parque temático con variedad de especies exóticas: aves, reptiles, animales marinos, etc..

La propuesta de renovación está ligada a la necesidad de mejorar los espectáculos ofertados. Por ello se plantean nuevos espacios o renovación de algunos existentes:

- Nuevo recinto para animales con zonas ajardinadas y de tematización, y un paseo para el visitante
- Ruedo para espectáculo vaquero
- Clínica veterinaria y zona de cuarentena
- Áreas y vías de servicio y zona de almacenaje para el correcto funcionamiento de los nuevos espectáculos
- Plaza del agua y los paseos de agua
- Zona de cumpleaños y terraza del restaurante
- Vivero
- Zonas auxiliares como plaza de entrada, taquillas, edificaciones en áreas de esparcimiento y aparcamiento,
- Creación de una Terraza junto a la zona de piscina,

### **9.5 Compatibilidad de las actuaciones con el planeamiento**

La Ley 2/2013 establece en el artículo 7.2 que cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación





General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad podrá prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas. Para el caso de que dichos instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las citadas Directrices, se determina en el apartado 7, que sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para el Plan de modernización, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

Determinadas disposiciones del planeamiento vigente no posibilitan el desarrollo de algunas de las actuaciones propuestas. Por otro lado, el Plan General de Tías de 2005, no se ha adaptado a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de ordenación del Turismo de Canarias, no habiendo sido el único instrumento de planeamiento general que ha operado sobre el municipio hasta la fecha.

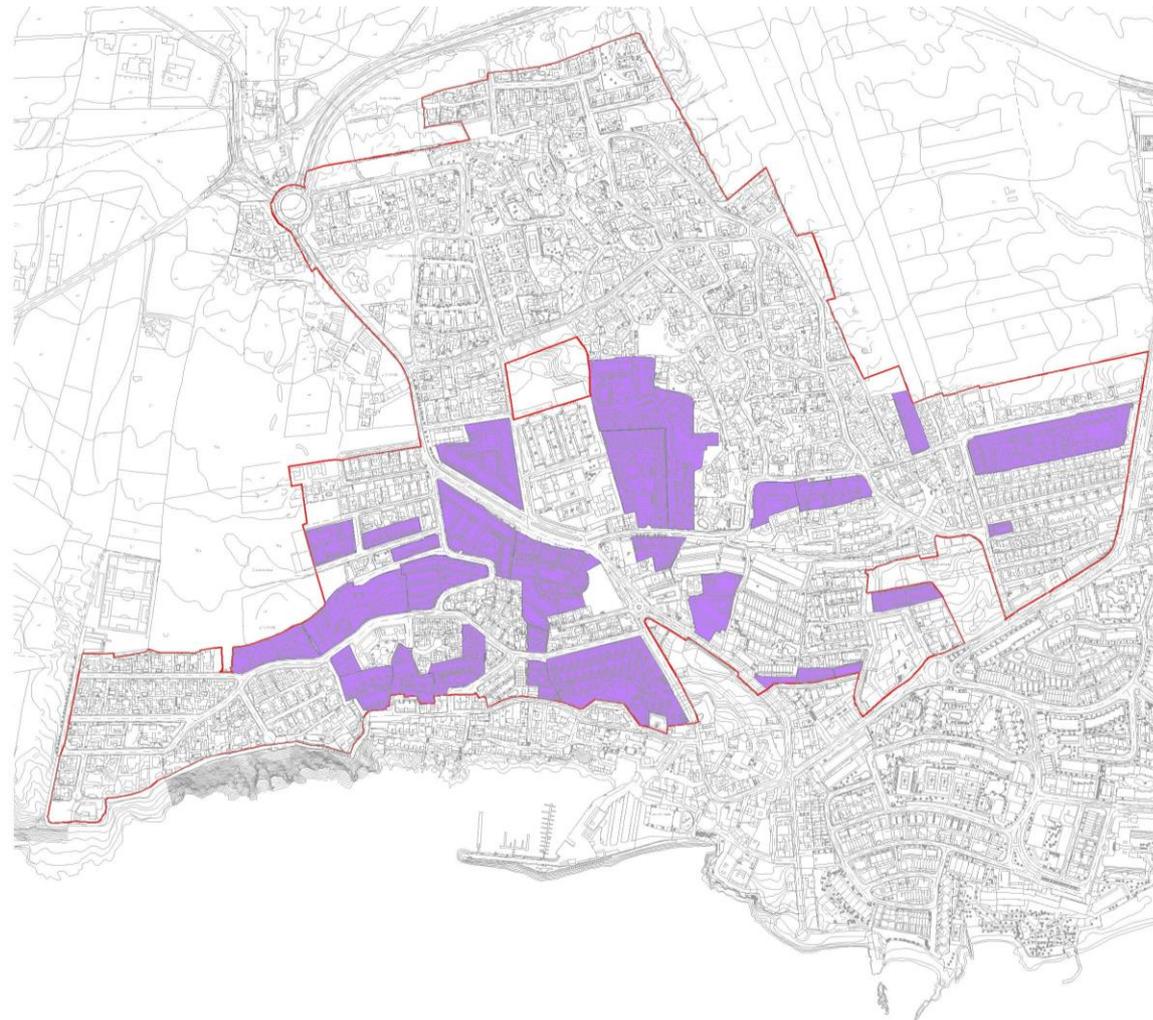
De todo ello, deviene una compleja situación que, más allá de comprometer las operaciones de rehabilitación, reforma y sustitución, suponen serias trabas para la gestión cotidiana de los establecimientos turísticos y su adecuación a las distintas normativas.

Partiendo de este marco y dentro del ámbito de actuación, **el Segundo Plan de Modernización opera directamente sobre la interpretación de los conceptos de edificabilidad, ocupación, carácter de los usos, y en la definición de los usos turísticos, terciarios y espacios libres.**

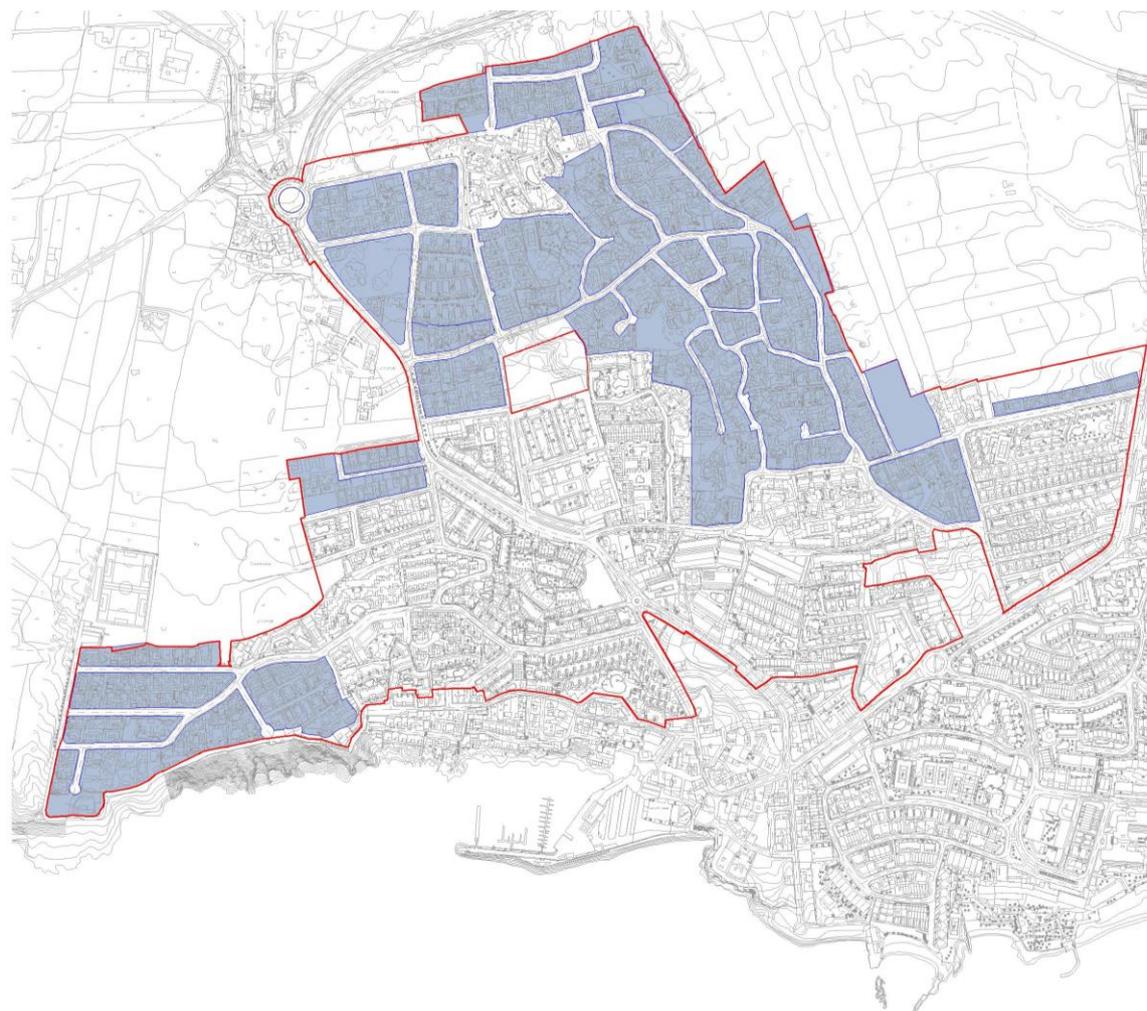
**Respecto a la inclusión del uso turístico en la zona de los Mojones y Risco Prieto**, este documento recoge como objetivo la especialización de usos y para ello delimita un ámbito en dicha zona en el que se reconoce el uso turístico actual en explotación y con autorizaciones, que supone un 20 % de la superficie del ámbito y aproximadamente 4.943 plazas, y se incorpora la posibilidad de la transformación de usos de las viviendas individualizadas y aisladas a la modalidad villas por el uso turístico que se le está dando. Actualmente se está explotando turísticamente bajo la modalidad de villas más del 11 % de la superficie del ámbito.

Teniendo en cuenta el artículo 32 de la ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, las plazas de alojamiento turístico dedicadas a villas no podrán ser superior al 30% de las plazas del ámbito.





Plano donde se refleja las explotaciones turísticas con autorizaciones



Plano donde se refleja las parcelas con tipologías de viviendas unifamiliares aisladas

En lo que **respecta a las intervenciones del entorno de Pocillos Este** se hace una reordenación de las zonas verdes del entorno de los establecimientos, de acorde a las proporciones y superficies definidas en el Plan Parcial Pocillos Este. La propuesta del Plan General en vigor amplía zonas verdes sobre parcelas con uso turístico del Plan Parcial, sin plantear como obtener esos suelos.



### 9.6 Cuadro comparativo del número de plazas de alojamiento finales de cada actuación

Las actuaciones del Plan de Modernización no suponen un incremento de plazas de alojamiento. La relación de las mismas se refleja en el cuadro adjunto:

Código	Nombre establecimiento turístico	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)	Unidades totales(ud)	Plazas totales(pl)
		PROPUESTA PMM		SITUACIÓN ACTUAL	
IT-01	Apartamentos Balcón del Mar	80	176	72	226
IT-02	Apartamentos Harimaguada			7	
IT-03	Apartamentos Hotel Los Fariones				20
IT-04	Apartamentos Hyde Park Lane			220	672
IT-05	Apartamentos Don Paco Castilla	398	926	373	1179
IT-06	Hotel Floresta				796
IT-07	Apartamentos Club Ízaro			105	252
IT-08	Villas Alondra			42	216
IT-09	Villas Guataca			22	132
IT-10	Vista del Mar			22	132
IT-11	Hotel San Antonio y Marina Bay	Zona marina bay	662		662
IT-12	Lago Verde			46	92

En cualquier caso, la capacidad de plazas de los establecimientos viene regulada en la legislación turística.







## 10. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. El ámbito de aplicación de la citada Ley 9/2006, según el artículo 3.1, comprende los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los dos requisitos siguientes:

- c) *Que se elaboren o aprueben por una Administración pública.*
- d) *Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley 9/2006, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente: los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial; las modificaciones menores de los planes y programas; los planes y programas distintos a los previstos que no establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Para estos planes, el artículo 4.1 de la Ley 9/2006 establece que el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9; estableciendo en su apartado segundo que, para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

El Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en la Sección Tercera “Evaluación Ambiental”, del Capítulo I del Título I, artículos 24 al 27, transpone la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 al ordenamiento jurídico autonómico.

En su artículo 24 establece que *“serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias”*.

La Ley 6/2009 al introducir la figura de los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, prevé su tramitación recogiendo expresamente que en la misma *“se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su*



*limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quien además le corresponde aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa, determine su exención en aplicación de la normativa vigente”.*

En el caso concreto de este Plan de Modernización se ha considerado que, dado el número de actuaciones en espacio público y privado que se proponen y el hecho de que alguna se sitúe en suelo rústico, es necesario llevar a cabo dicha evaluación ambiental estratégica, siendo la citada Comisión de Ordenación el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental que se redacte. En este sentido, este Plan de Modernización incorpora en su documentación el Informe de Sostenibilidad Ambiental pertinente que describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de este Plan, así como las alternativas, razonables técnica y ambientalmente viables, incluida la alternativa cero.









## 11. EQUIPO REDACTOR

M<sup>a</sup> Estefanía Cruz López, Arquitecta.

César Pérez Cano, Arquitecto.

Saskia Quintana Kwak, Ingeniera técnica en diseño Industrial.

Oscar Rebollo Curbelo, Arquitecto.

Almudena M<sup>a</sup> Rivero Suárez, Arquitecta.

Beatriz Romera Manzano, Arquitecta.

Miguel Ángel Santana Cárdenes, Técnico jurídico.

Jaime Padrón Marrero, Geógrafo.

Onissa Sarmiento Hernández, Geógrafo.

Francisco Diego Santana Román. Economista.





RESTAURANTE  
CASA



LOUNGE

COCKTAILS

Bo

SA

