

**ANEXO VI.K      PROPUESTA PROMOCIONES CHARCO VERDE**

**ACTUACIÓN ESTRATÉGICA TURÍSTICA INSULAR (AETI) "CHARCO VERDE"**

**LOS LLANOS DE ARIDANE**

**ISLA DE LA PALMA**

**PROMOCIONES CHARCO VERDE, S.A.  
JUNIO 2016**





## ÍNDICE

1. OBJETO.....	3
2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS .....	3
2.1. LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL “CHARCO VERDE I” EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE (1983) .....	3
2.2. LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE (1987) .....	3
2.3. LA LEY 12/1987 DE DECLARACIÓN DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS .....	5
2.4. MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LOS LLANOS DE ARIDANE PARA LA REVISIÓN DE SU PROGRAMA DE ACTUACIÓN (1991).....	5
2.5. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS (TSJC) DE 25 DE ABRIL DE 1994 Y POSTERIOR SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 125/2000, DE 16 DE MAYO .....	7
2.6. LEY 12/1994 DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS. CREACIÓN DEL ESPACIO NATURAL PAISAJE PROTEGIDO DEL REMO (P-15) .....	7
2.7. ACUERDO DE LA CUMAC DE FECHA 28 DE MAYO DE 1997.....	8
2.8. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) “CHARCO VERDE I “(1999) .....	8
2.9. LA LEY 9/1999, DE 13 DE MAYO, POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS REGULADORAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS.....	8
2.10. EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS .....	8
2.11. LA ADAPTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) “CHARCO VERDE I” Y DEL PLAN PARCIAL CHARCO VERDE II A LA LEY 9/1999 Y AL TR DL 1/2000 .....	9
2.12. LA MORATORIA TURÍSTICA (2001-2007).....	9
2.13. LA LEY 6/2002, DE 12 DE JUNIO SOBRE MEDIDAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN LAS ISLAS DE EL HIERRO, LA GOMERA Y LA PALMA.....	10
2.14. EL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DEL REMO (2003/2009).....	10
2.15. EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA PALMA (PTETLP) (2007/2008/2010) .....	11
2.16. EL CONVENIO URBANÍSTICO DE ORDENACIÓN PARA LA INCLUSIÓN DE DETERMINACIONES RELATIVAS A LOS SECTORES “CHARCO VERDE I” Y “CHARCO VERDE II” DENTRO DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DEL REMO (4 ABRIL 2008) .....	12
2.17. EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS LLANOS DE ARIDANE ADAPTADO AL PTETLP (2010) .....	13
2.18. EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA (PIOLP) .....	16
2.19. EL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DEL REMO (2014-2015) .....	17
2.20. SENTENCIA JUDICIAL DEL TRIBUNAL SUPREMO (TS) DE FECHA 18 DE MAYO DE 2015, POR LA QUE SE ANULA EL DECRETO 123/2008 .....	17
2.21. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO (TS) DE FECHA 2 DE JUNIO DE 2015 RESPECTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS LLANOS DE ARIDANE.....	17
3. CARACTERÍSTICAS DEL ENCLAVE TERRITORIAL.....	18
3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.....	18
3.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	18
4. MEDIO FÍSICO .....	20
4.1. CLIMA.....	20
4.1.1. Precipitaciones .....	20
4.1.2. Temperatura.....	20
4.1.3. Otros datos.....	21
4.1.4. Índices climáticos – Ficha hídrica .....	21
4.1.5. Conclusiones.....	22
4.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.....	22
4.2.1. Áreas singulares y áreas de interés geológico y geomorfológico.....	23
4.2.2. Condiciones técnicas de los terrenos para la construcción .....	24
4.3. EDAFOLOGÍA .....	24
4.4. HIDROLOGÍA.....	24
4.5. PAISAJE .....	25
4.5.1. Formación de Unidades.....	25
4.5.2. Calidad .....	26
4.5.3. Fragilidad visual .....	26
4.5.4. Clasificación.....	26
4.6. RIESGOS NATURALES .....	27
5. MEDIO BIÓTICO .....	27
5.1. FLORA Y VEGETACIÓN.....	27
5.1.1. Régimen de protección de la flora .....	28
5.1.2. Comunidades vegetales y hábitats de interés comunitario.....	28
5.2. FAUNA.....	29
5.2.1. Régimen de protección de la fauna .....	29
5.3. RECURSOS CULTURALES Y PATRIMONIALES.....	30
6. INCIDENCIA DE LOS SISTEMAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN .....	30
6.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS (LEY 19/2003) .....	30
6.2. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA .....	31
6.3. PLANEAMIENTO MUNICIPAL.....	32
6.3.1. PGOU de 1987.....	32
6.3.2. PGO de 2011 .....	32
6.4. PLANEAMIENTO TERRITORIAL .....	32

6.4.1. Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma (PTEOTLP).....	32	11.1.7. La garantía de accesibilidad y el fomento del transporte público .....	57
6.4.2. Otros Planes Territoriales.....	33	11.1.8. Fomento de equipamientos insulares, intermunicipales, locales y turísticos .....	57
6.5. AFECCIONES SEGÚN LA LEY DE COSTAS.....	34	11.1.9. Reforzar la red de núcleos urbanos, asentamientos rurales y agrícolas .....	57
7. DIAGNÓSTICO .....	36	11.1.10. El turismo como opción de futuro.....	57
7.1. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL .....	36	11.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONCEPCIÓN DEL PROYECTO: ORIENTACIÓN ESTRATÉGICA Y VISIÓN DE FUTURO .....	57
7.2. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO .....	38	11.3. ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD.....	60
7.2.1. Situación actual .....	38	11.4. ACREDITACIÓN DE LA SUFICIENTE ENTIDAD DEL PROYECTO .....	64
7.2.2. Charco Verde .....	38	11.5. CAPACIDAD PARA LA DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA INSULAR .....	65
7.2.2.1. Planeamiento.....	38	11.6. CAPACIDAD PARA LA CUALIFICACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA INSULAR .....	66
7.2.2.2. Afección por la Ley de Costas.....	38	11.7. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES GENERALES DEL PIOLP .....	66
7.2.2.3. Accesibilidad .....	38	11.8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LAS PAUTAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PIOLP .....	67
7.2.2.4. Ocupación del suelo .....	38	11.9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN .....	71
7.2.2.5. Infraestructuras .....	38	11.10. IMPACTO EN LA ECONOMÍA LOCAL E INSULAR .....	71
7.2.3. Potencialidades y evolución prevista .....	38	11.11. IMPACTO SOCIAL Y GENERACIÓN DE EMPLEO.....	72
7.3. OBJETIVOS PLANTEADOS EN EL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DEL REMO .....	39	11.12. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	72
7.4. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS EN EL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DEL REMO .....	39	12. RELACIÓN DE PLANOS .....	79
8. RECURSOS TURÍSTICOS.....	41	12.1. LISTADO DE PLANOS .....	79
8.1. LAS AGUAS MINERO-MEDICINALES DEL POZO DE LAS CRUCES (O DE CHARCO VERDE).....	41	13. ANEJO: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA .....	163
8.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS AGUAS MINERO-MEDICINALES DEL CHARCO VERDE.....	43	13.1. DNI .....	163
8.3. APLICACIONES TERAPÉUTICAS DE LAS AGUAS MINERO-MEDICINALES DEL CHARCO VERDE. BALNEOTERAPIA. ....	43	13.2. NOMBRAMIENTO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PROMOCIONES CHARCO VERDE, S.A.....	163
8.3.1. Técnicas de tratamiento con aguas minerales del Charco Verde.....	43	13.3. ESCRITURAS DE PROPIEDAD .....	170
8.3.1.1. Introducción.....	43		
8.3.1.2. Técnicas de tratamiento en balneoterapia.....	44		
8.3.1.3. Conclusiones .....	46		
9. CLAVES Y CONDICIONANTES PARA LA INTERVENCIÓN .....	47		
9.1. CONDICIONANTES NORMATIVOS. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA .....	47		
9.2. OTROS CONDICIONANTES AMBIENTALES.....	50		
10. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN TURÍSTICA PROPUESTA.....	51		
11. FUNCIÓN ESTRATÉGICA EN EL SISTEMA MOTRIZ TURÍSTICO INSULAR DE LA PALMA .....	53		
11.1. CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DIRECTORES Y LOS CRITERIOS DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DEFINIDA PARA LA ISLA DE LA PALMA.....	53		
11.1.1. La isla como unidad de referencia.....	53		
11.1.2. Los valores naturales, ambientales y culturales como recurso. Reserva de la Biosfera como marco general .....	53		
11.1.3. La agricultura como expresión de la relación con el territorio y como referente económico-social.....	55		
11.1.4. Insularidad y relación con el exterior: las puertas de acceso.....	56		
11.1.5. La población local como protagonista.....	56		
11.1.6. Infraestructuras: soporte y servicio a las actividades económicas .....	56		

## 1. OBJETO

El presente documento se enmarca dentro de la Estrategia Administrativa aprobada por el Cabildo Insular de La Palma para la dinamización turística insular, y tiene por finalidad básica atender al requerimiento que el propio Cabildo Insular ha realizado a PROMOCIONES CHARCO VERDE, SA para que proceda a la justificación de un conjunto de doce criterios y principios que han de concurrir en la actuación turística que se pretende incorporar en el denominado Sistema Motriz Turístico Insular, situado en los terrenos de su propiedad en la zona de la playa de Charco Verde, en el litoral del municipio de Los Llanos de Aridane.

Tal incorporación representa la vía para la habilitación administrativa, jurídicamente segura, en el medio plazo, tras la anulación por Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 2 de junio de 2015 del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane.

El procedimiento elegido por el Cabildo Insular de La Palma para tal habilitación Administrativa, ha sido mediante la Revisión del Plan Insular de Ordenación de La Palma, previa aprobación de la Iniciativa Legislativa que para la Modificación de la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El hierro, La Gomera y La Palma. **Mediante tal iniciativa, se posibilita la incorporación al Plan Insular de Ordenación, de la ordenación pormenorizada de las actuaciones turísticas con equipamiento turístico estructurante consideradas de trascendencia insular o supramunicipal, como es el caso de “Charco Verde”.**

Se trata de un procedimiento exclusivo basado en la evaluación ambiental estratégica, lo que le confiere al proyecto todas las garantías de respeto hacia el medioambiente y de la puesta en marcha de un proceso exhaustivo de participación pública.

## 2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

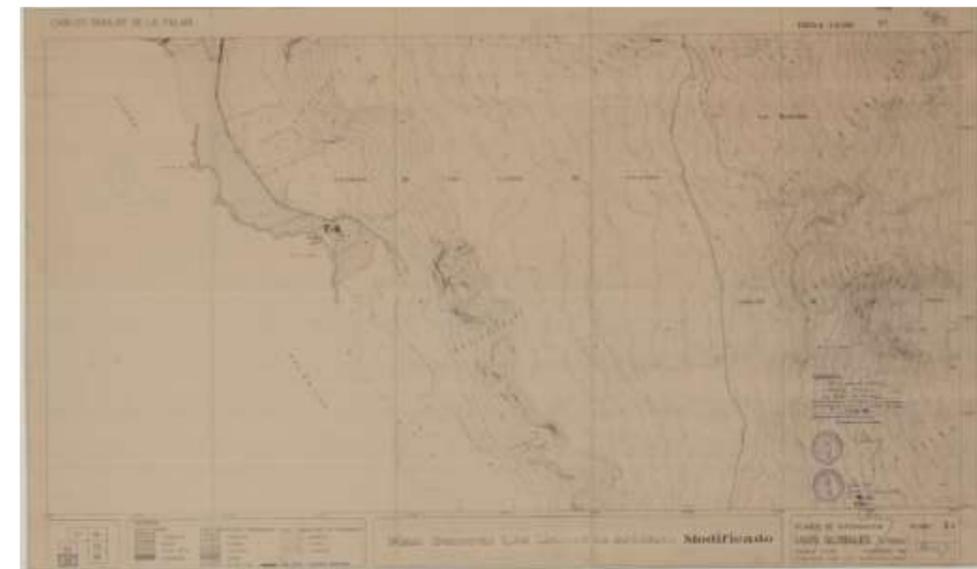
### 2.1. LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL “CHARCO VERDE I” EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE (1983)

El Plan Parcial “**Charco Verde I**” fue aprobado definitivamente por la antigua Comisión de Urbanismo y Medioambiente de Canarias (CUMAC), en sesión celebrada el día **10 de junio de 1985**, en el marco normativo del entonces vigente **PGO de Los Llanos de Aridane**, que tenía aprobación definitiva de la propia CUMAC mediante Acuerdo adoptado en sesión de fecha 10 de octubre de 1983.

Aprobado por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, mediante Acuerdo adoptado el **26 de febrero de 1987**, el correspondiente **Proyecto de Urbanización** de dicho Plan Parcial Charco Verde I, se iniciaron inmediatamente las obras urbanizadoras contenidas en el mismo, en desarrollo del mencionado Plan Parcial.

### 2.2. LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE (1987)

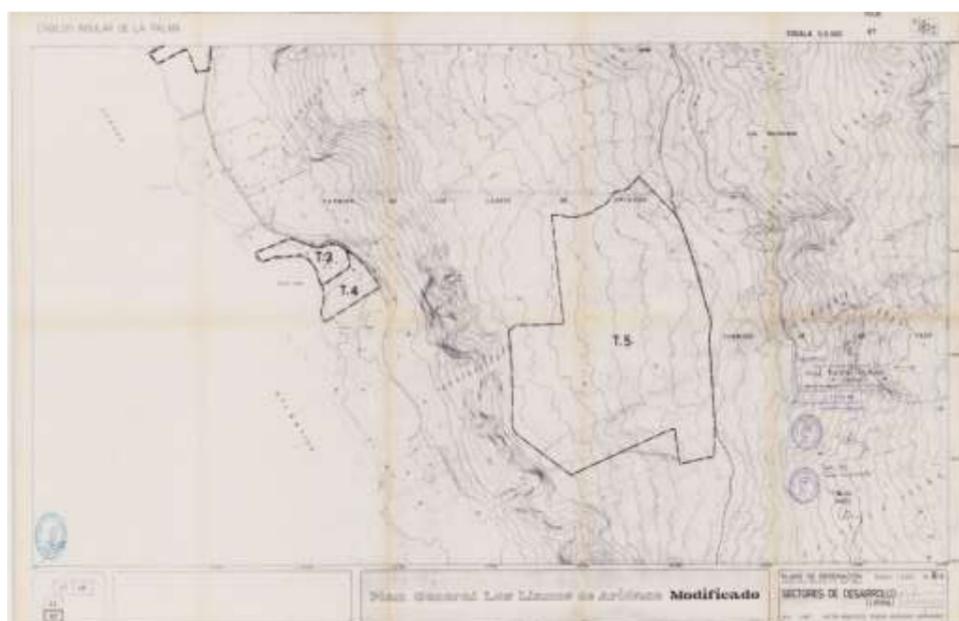
Mediante Acuerdo de la antigua CUMAC, en sesión adoptada el día **16 de junio de 1987**, se aprobó definitivamente la **Modificación del Plan General Ordenación Urbana de Los Llanos de Aridane** (BOC nº103, de fecha 7 de agosto de 1987), de cuyo Texto Refundido tomó conocimiento el Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias el 14 de marzo de 1988, y cuyas Normas Urbanísticas se publicaron en el BOP nº76 de 24 de junio de 1988.



Modificación del PGOU 1987. Plano Usos Globales. Hoja 3.6



Detalle Sector SUP T-3 y del SUNP T-4 anexo. (Modificación del PGOU 1987. Plano Usos Globales. Hoja 3.6)



Modificación del PGOU 1987. Plano Sectores de Desarrollo. Hoja 6.4

En esta **Modificación del PGOU** quedó clasificado como **Suelo Urbanizable No Programado Turístico (SUNP)** el sector T-4, “Charco Verde II”, lindante por el sur con el sector T-3, “Charco Verde I”, del que es ampliación, clasificado como **Suelo Urbanizable Programado (SUP)**.

Las características y parámetros globales de ordenación con los que se recogen los sectores T3 y T4 en la Modificación del PGOU del año 1987 son los siguientes:

### SECTOR 3

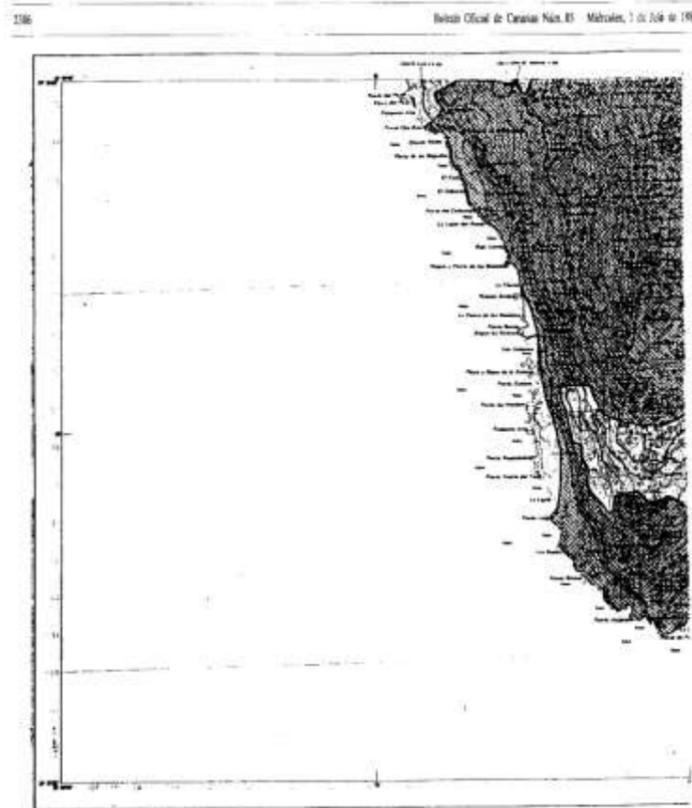
- Características: comprende un núcleo aislado en la Playa de Charco Verde. El tipo de edificación dominante corresponde al de edificación abierta con alojamientos turísticos de tres plantas de altura máxima.
- Superficie total de la actuación: ..... 5,98 ha
  - Sistema general de espacios libres:..... 1,94 ha
  - Superficie neta del sector:..... 4,04 ha
- Condiciones de aprovechamiento sector neto:
  - Coeficiente de volumen: 0,625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> alojamiento + 0,14 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> usos complementarios).
  - Densidad: 50 viviendas/ha ó 200 camas/ha
  - Dotaciones:
    - Áreas libres..... 10%
    - Equipamientos..... 6%
    - Aparcamientos: ..... 1unidad/100 m<sup>2</sup> edificación

### SECTOR 4

- Características: comprende un núcleo anejo al Sector 3, con uso exclusivo de Hotel de cuatro estrellas en el 60% al menos de la superficie, tolerándose cuatro plantas de altura, y alojamientos turísticos aislados o agrupados y tres plantas máximo en el resto.
- Superficie total de la actuación: ..... 5,00 ha
- Condiciones de aprovechamiento sector neto:
  - Coeficiente de volumen: 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (0,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> alojamiento + 0,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> usos complementarios).
  - Densidad: 170 camas/ha
  - Dotaciones:
    - Áreas libres..... 10%
    - Equipamientos..... 6%
    - Aparcamientos: 1unidad/100 m<sup>2</sup> edificación

### 2.3. LA LEY 12/1987 DE DECLARACIÓN DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS

Por el Parlamento de Canarias se aprobó el **13 de abril de 1987** la **Ley Territorial 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias** (BOC nº85 de fecha 1 de julio de 1987). En La misma quedan incluidos los citados sectores, T-3 y T-4, como suelo protegido, dentro del Espacio Natural nº3 de la isla de La Palma, “**Parque Natural Cumbre Vieja y Teneguía**”.



Documentación gráfica de la Ley 12/1987 correspondiente al área sur oeste de la isla de La Palma que incluye el ámbito de Charco Verde (Espacio Natural nº3)

### 2.4. MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LOS LLANOS DE ARIDANE PARA LA REVISIÓN DE SU PROGRAMA DE ACTUACIÓN (1991)

#### La suspensión de la aprobación definitiva de los sectores T3 y T4 (1991)

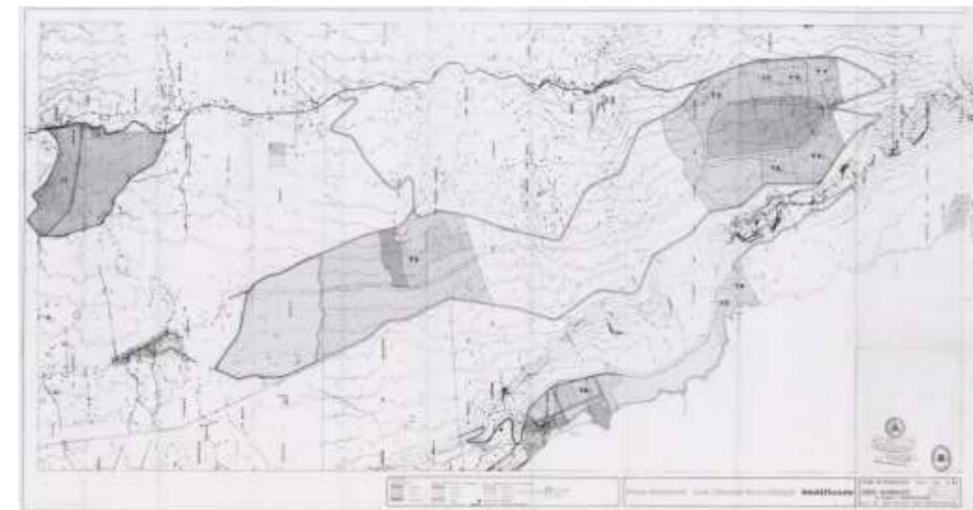
En sesión celebrada el **25 de abril de 1991**, la CUMAC acordó, ante el nuevo expediente de **Modificación del PGOU de Los Llanos de Aridane** para la Revisión de su Programa de Actuación, en su apartado cuarto, lo siguiente:

*“Se suspende la aprobación definitiva de la ordenación propuesta en los suelos T-3 y T-4, a fin de que en el primero de éstos, que se clasifica como **suelo urbano**, se formule un **Plan Especial de Reforma***

*Interior en el que se establezca la reducción de la edificabilidad en un 15%, se implante un espacio libre de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie a los fines de proteger los endemismos de flora canaria allí existente y de romper la continuidad de la gran parcela situada junto a la carretera de acceso al El Remo, se establezca como determinación que la edificación que permite las ordenanzas del plan parcial no sobrepase en más de una planta la rasante del viario y se integre en la ordenación la protección del pozo de Charco Verde. El suelo urbanizable T-4 tendrá una edificabilidad de 0,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de los que 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se destinan a residencial-turístico y 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a edificación complementaria, densidad de 25 viviendas/ha con un total de 460 camas turísticas, pudiendo corregirse estos parámetros mediante la agregación de la edificabilidad detráida del suelo T-3, siempre que se implante en la parcela de uso de hotel”.*

En base al informe técnico adjunto al expediente administrativo del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) “Charco Verde I”, por haberse ejecutado el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización Charco Verde I, la CUMAC en su acuerdo de 25 de abril de 1991, se refiere a este suelo como “urbano”.

Tales modificaciones se ampararon en el subapartado b) del apartado 2, de la Disposición transitoria Tercera de la ley 5/1987 de Declaración de Espacios Naturales de Canarias (Ley 12/1987), **que posibilitaba el uso** de los suelos clasificados como urbanizables con planeamiento parcial aprobado e incluidos dentro de un Paraje Natural de Interés Nacional (Ley 15/1975, de 2 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos), **hasta tanto se aprobara el correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión**, mediante su revisión o modificación con objeto de adaptarlo, en la mayor medida posible, a los objetivos de dicha Ley 12/1987, aplicándose, si el gobierno lo considera necesario, la vía del Artículo 51 de la Ley del Suelo (LS 1976).



Modificación del PGOU 1991 (Revisión Programa de Actuación). Plano Usos Globales. Hoja 3.4

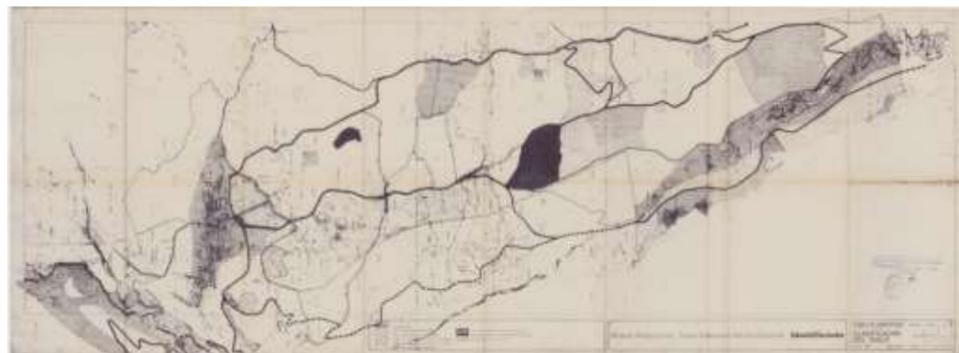


**Detalle Sector SUP T-3 y del Sector SUP T-4 anexo. Modificación del PGOU 1991 (Revisión Programa de Actuación). Plano Usos Globales. Hoja 3.4**

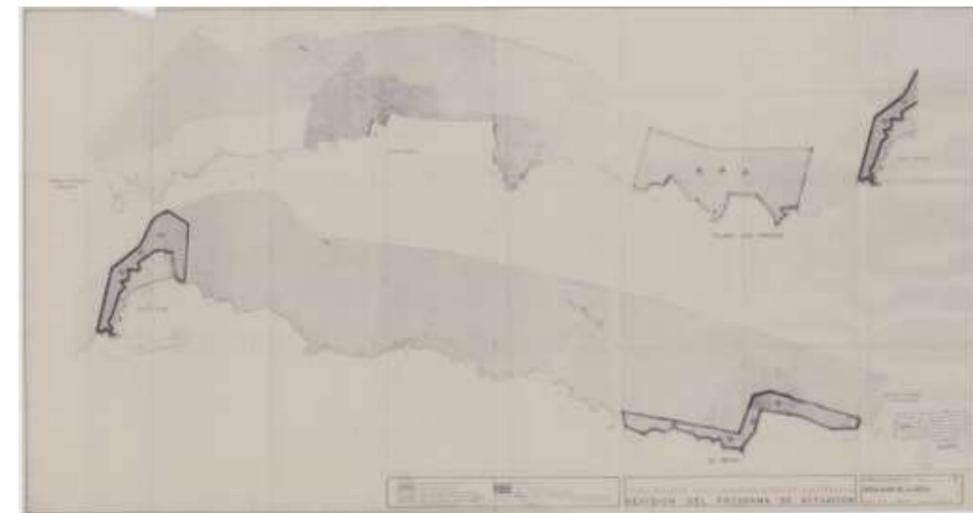


**Detalle Sector SUP T-3 y del Sector SUP T-4 anexo. Modificación del PGOU 1991 (Revisión Programa de Actuación). Plano Clasificación del suelo. Hoja 2 y Hoja 3**

Mediante la Modificación del PGOU de Los Llanos de Aridane, cuya aprobación definitiva se produce mediante Acuerdo de la CUMAC en sesión celebrada el 25 de abril de 1991, se modifica el Programa de Actuación alterando entre otras la categorización del Sector urbanizable Charco Verde II (T-4) que pasa de Urbanizable No Programado (SUNP) a Urbanizable Programado (SUP).



**Modificación del PGOU 1991 (Revisión Programa de Actuación). Plano Clasificación del suelo. Hoja 2**



**Modificación del PGOU 1991 (Revisión Programa de Actuación). Plano Regulación de la Costa. Hoja 3**

Se observa en el Cuadro “Anexo-Edificabilidad Media del Suelo Urbanizable Programado”, que se mantienen los parámetros urbanísticos correspondientes a la Modificación del PGOU de 1987 en ambos sectores, no recogiendo lo acordado por la CUMAC respecto a la reducción de la edificabilidad de los dos sectores y a la introducción de determinados condicionantes ambientales.

ANEXO - EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

USO GLOBAL	SITUACION	SECTOR	Has.	m2/m2	m2 techo
RESIDENCIAL	CENTRO Y NUCLEOS EXTERIORES	R1 (Bco. Horno Teja-Zarza)	9,47	0,66	62.880
		R2 (Carrilla-Retamar)	13,75	0,69	95.287
		R3 (Montaña Tenisca)	6,25	0,53	33.250
		R4 (Guayafanta- Manuel Falla)	6,20	0,67	41.850
		R5 (Enrique Mederos- Armas)	4,00	0,44	17.800
		EC (Urbanización Tajuya)	10,60	0,31	32.860
TURISTICO	LITORAL Y SOBRE LITORAL	T2 (P. Naos)	23,49	0,45	105.705
		T3 (Charco Verde 1)	5,98	0,42	25.250
		T4 (Charco Verde 2)	5,00	0,43	21.500
		T5 <sub>1</sub> ( ) (Area A - Golf)	114,50	0,27	312.012
		T5 <sub>2</sub> ( )	45,50	0,27	123.988
		T6 (Area B - P. Acuatico)	50,00	0,27	136.250
		T7 <sub>1</sub> (Las Monjas)	11,29	0,43	48.547
INDUSTRIAL	CASCO Y EXTRARRADIO	I1 (Las Rosas)	12,50	0,75	93.750
		I2 (Los Campitos)	74,04	0,71	527.905
TOTALES			392,57	0,43	1.678.834

NOTAS:

- La edificabilidad en m2/m2 está redondeada con dos cifras.
- Los m2 techo de los sectores T5 y T6 incluyen el 0,05 m2/m2 del equipo general.
- Los sectores T2 y T3 están programados desde el Plan General Revisado de 1983.
- Los sectores T4 y T7 tienen la edificabilidad adaptada a la media general.



2.5. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS (TSJC) DE 25 DE ABRIL DE 1994 Y POSTERIOR SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 125/2000, DE 16 DE MAYO

Con fecha 25 de abril de 1994, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, dicta Sentencia nº284 en la que estima que **procede la Modificación en el PGOU de Los Llanos de Aridane de la calificación** de los terrenos denominados "Malpaís de la Cruz Alta y Colada de Los Charcos" que **han de ser considerados como suelo no urbanizable especialmente protegidos**, al estar incluidos en el Parque Natural Cumbre Vieja y Teneguía, definido en la Ley Territorial 12/87 de Declaración de Espacios Naturales de Canarias.

Posteriormente, por Sentencia del Tribunal Constitucional nº125/2000, de 16 de mayo, dictada en el Recurso de amparo 3071/1996, queda anulada la referida Sentencia de 25 de abril de 1994 del TSJC.

2.6. LEY 12/1994 DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS. CREACIÓN DEL ESPACIO NATURAL PAISAJE PROTEGIDO DEL REMO (P-15)

El Parlamento de Canarias en sesión celebrada el 16 de noviembre de 1994 aprobó una nueva Ley de Espacios Naturales de Canarias (Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, BOC nº157, de 24 de diciembre de 1994)<sup>1</sup>. En la misma los sectores T-3 y T-4 del Plan General de Los Llanos de Aridane quedan incluidos en el espacio P-15, "Paisaje Protegido del Remo", que se clasifica y categoriza como suelo rústico potencialmente productivo en su integridad, con la única excepción de El Remo y Charco Verde, clasificándolos por el planeamiento vigente como urbanos y urbanizable programado.



<sup>1</sup> Vigencia de la Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias, desde 25 de diciembre de 1994 hasta el 15 de mayo de 2000. En suplemento aparte se publicó el anexo correspondiente (B.O.E. nº 29, de 3 de febrero de 1995).

### **(P-15) Paisaje Protegido del Remo**

1. El Paisaje Protegido del Remo (P-15) comprende 182.9 hectáreas en el término municipal de Los Llanos de Aridane.

2. La delimitación geográfica de este espacio natural se indica en el anexo cartográfico P-15 y se corresponde con la siguiente descripción:

Norte: Desde un punto (UTM: 28RBS 1598 6416) en el flanco norte de la Punta de Cho Bito, continua unos 600 m con rumbo NE por la pista de una finca hasta alcanzar un cruce junto a un estanque. En este lugar se desvía unos 25 m por un ramal con rumbo norte, hasta alcanzar la base del escarpe de la isla baja en un espigón, por cuya divisoria asciende hasta alcanzar el Canal de la Hacienda, a cota 110.

Este: Desde el punto anterior continúa por el canal rumbo SE, hasta su final a cota 100. Sigue por dicha cota con el mismo rumbo y hasta alcanzar el borde septentrional del conjunto de las coladas históricas del Charco, al sur de Las Casas del Remo (UTM: 28RBS 1805 6173).

Sur: Desde el punto anterior continua hacia el SO por el borde norte de dicha colada, hasta alcanzar la costa en la Lajita del Remo (UTM: 28RBS 1763 6158).

Oeste: Desde el punto anterior continúa por la línea de bajamar escorada con rumbo norte, hasta el punto inicial, en la Punta de Cho Bito.

3. Como complemento necesario para la protección paisajística de esta área, se califica como Suelo Rustico potencialmente productivo en su integridad, con la única excepción de los núcleos de El Remo y Charco Verde, calificados por el planeamiento vigente como urbanos y urbanizable programado.

### **2.7. ACUERDO DE LA CUMAC DE FECHA 28 DE MAYO DE 1997**

En el Acuerdo de la Ponencia Técnica de 21 de mayo de 1997, se indicaba, que como quiera que la Revisión del Plan General aún no había concluido, y que los parámetros edificatorios del PERI Charco Verde I y del Plan Parcial Charco Verde II, no superaban los señalados en el planeamiento vigente, **“no resultaba necesario posponer su aprobación a la Revisión del Plan General”**.

Así mismo, en el informe técnico de la Dirección General de Urbanismo de mayo de 1997 (Expediente administrativo), en sus conclusiones señala que las modificaciones propuestas son compatibles con la ordenación del planeamiento general vigente (Modificación PGOU 1987), lo que es aceptado por la CUMAC en su Acuerdo de 28 de mayo de 1997, en el que opuso otros reparos, también subsanados en la aprobación del Texto Refundido del PERI Charco Verde I, y del Plan Parcial Charco Verde II, ambos aprobados por la Corporación de Los Llanos de Aridane el 18 de julio 1998.

Por tanto, atendiendo al Acuerdo de la CUMAC de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Parcial Charco Verde I simultáneamente con el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I.

Posteriormente, la CUMAC en sesión celebrada el 16 de diciembre de 1998 acordó mantener la suspensión de la aprobación definitiva del reseñado PERI a fin de que se subsanasen los reparos que en el propio acuerdo se habían señalado.

### **2.8. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) “CHARCO VERDE I “(1999)**

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 12 de febrero de 1999 aprobó la documentación rectificadora del PERI Charco Verde I.

Mediante Orden de la Consejera de Política Territorial y Medioambiente de fecha 17 de marzo de 1999, se toma conocimiento de la documentación rectificadora del Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I declarando en consecuencia su aprobación definitiva. Dicha orden se publica en el BOC nº52 de 28 de abril de 1999.

### **2.9. LA LEY 9/1999, DE 13 DE MAYO, POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS NORMAS REGULADORAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS**

Mediante la Disposición Final Primera de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, por la que se establecen las normas reguladoras de ordenación del territorio de Canarias (vigente hasta el 15 de Mayo de 2000), se refunden las Leyes 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias y 13/1994, de 22 de diciembre, de Modificación del Anejo de la misma.

La Disposición Transitoria Segunda de dicha Ley estableció que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes mantendrían dicha vigencia, pero deberían adaptarse a la Ley 9/1999 en el plazo de un año.

Como consecuencia de lo cual, se ve impedida la ejecución de las obras de urbanización del PERI “Charco Verde I”, cuya autorización había sido solicitada por el promotor Promociones Charco Verde, SA al Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane el 20 de julio de 1999.

### **2.10. EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS**

Mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, (BOC nº60, de 15 de mayo de 2000), se establece el régimen jurídico general de los Espacios Naturales de Canarias, y se regula la actividad administrativa en materia de Ordenación de los Recursos Naturales, incorporándose un Anejo de Reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias, entre los cuales se encuentra el Paisaje Protegido

de El Remo P-16, cuya descripción literal se encuentra en el propio Anejo, en los siguientes términos, coincidentes con la descripción obrante en la Ley 12/1994:

**(P-16) Paisaje Protegido del Remo.**

1. El Paisaje Protegido del Remo (P-15) comprende 182,9 hectáreas en el término municipal de Los Llanos de Aridane.

2. La delimitación geográfica de este espacio natural se indica en el anexo cartográfico P-15 y se corresponde con la siguiente descripción:

Norte: desde un punto (UTM: 28RBS 1598 6416) en el flanco norte de la Punta de Cho Bito, continúa unos 600 m con rumbo NE por la pista de una finca, hasta alcanzar un cruce junto a un estanque. En este lugar se desvía unos 25 m por un ramal con rumbo Norte, hasta alcanzar la base del escarpe de la isla baja en un espigón, por cuya divisoria asciende hasta alcanzar el Canal de la Hacienda, a cota 110.

Este: desde el punto anterior continúa por el canal rumbo SE, hasta su final a cota 100. Sigue por dicha cota con el mismo rumbo y hasta alcanzar el borde septentrional del conjunto de las coladas históricas del Charco, al sur de Las Casas del Remo (UTM: 28RBS 1805 6173).

Sur: desde el punto anterior continúa hacia el SO por el borde norte de dicha colada, hasta alcanzar la costa en la Lajita del Remo (UTM: 28RBS 1763 6158).

Oeste: desde el punto anterior continúa por la línea de bajamar escorada con rumbo Norte, hasta el punto inicial, en la Punta de Cho Bito.

3. Como complemento necesario para la protección paisajística de este área, se califica como Suelo Rústico potencialmente productivo en su integridad, con la única excepción de los núcleos de El Remo y Charco Verde, calificados por el planeamiento vigente como urbanos, y urbanizable programado.

**2.11. LA ADAPTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) "CHARCO VERDE I" Y DEL PLAN PARCIAL CHARCO VERDE II A LA LEY 9/1999 Y AL TR DL 1/2000**

El 21 de marzo de 2000, se presentó escrito en el Ayuntamiento por "Promociones Charco Verde, SA" solicitando la adaptación del Plan Parcial y PERI "Charco Verde I" y el Plan Parcial "Charco Verde II".

El Ayuntamiento Pleno de Los Llanos de Aridane, en sesión celebrada el día 17 de julio de 2001 acordó aprobar inicialmente la **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana Espacio Litoral**, Plan General 1987, y su contenido medioambiental. Dicho acuerdo se publicó en el BOC nº101, de fecha 6 de agosto de 2001.

El mismo día, 17 de julio de 2001, la **Comisión Municipal de Gobierno**, en sesión extraordinaria, acordó aprobar inicialmente el Plan Especial, hoy "**Plan Parcial Charco Verde I**", y el "**Plan Parcial Charco Verde II**", así como sus contenidos medioambientales, adaptados ambos a la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, de conformidad con la **Disposición Transitoria Décima del Decreto Legislativo 1/2000**, de 8 de mayo, por el que se aprueba el TR de

la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y espacios Naturales de Canarias, y al Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Dicho acuerdo se publicó en el BOC nº101, de fecha 6 de agosto de 2001.

Posteriormente, tres días después, el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane mediante Acuerdo adoptado en sesión plenaria de fecha 20 de julio de 2001, aprobó inicialmente el Plan Especial, hoy "**Plan Parcial Charco Verde I**", y el "**Plan Parcial Charco Verde II**", así como sus contenidos medioambientales, adaptados ambos al Decreto Legislativo 1/2000.

**2.12. LA MORATORIA TURÍSTICA (2001-2007)**

La **Ley 6/2001, de 23 de julio**, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias. (BOC nº92 de 26 de Julio de 2001 y BOE núm. 188 de 07 de Agosto de 2001), suspendía los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística vigentes y de su ejecución y concretamente la vigencia de las determinaciones relativas al uso turístico de los mismos, además de la tramitación del planeamiento urbanístico de desarrollo que permitiera el uso alojativo turístico en el sector o ámbito correspondiente.

Como consecuencia de lo cual, los expedientes en tramitación correspondientes a la **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana Espacio Litoral y así como de los Planes Parciales Charco Verde I y Charco Verde II**, quedaron suspendidos tanto en sus contenidos de ordenación turística, como su tramitación.

El 22 de abril de 2002 se comunicó por el Ayuntamiento a la entidad "Promociones Charco Verde, SA" la suspensión de toda la tramitación de la adaptación de ambos Planes Parciales a la Ley 9/1999 en virtud de la aplicación de la Ley 6/2001.

La superación de la moratoria quedaba condicionada a que se dispusiese en el ámbito insular respectivo de planeamiento insular de ordenación en vigor adaptado a las leyes ordenadoras del territorio vigentes en ese momento (DL 1/2000) y del turismo de Canarias (Ley 7/95 de Ordenación del Turismo) y que en el correspondiente Decreto de aprobación definitiva se expresase que las determinaciones en materia turística contenidas en el mismo sustitúan a las medidas establecidas en la Ley 6/2001.

Además, tales medidas serían aplicables en tanto no estuviesen en vigor las Directrices de Ordenación General y del Turismo, cuya aprobación se produjo posteriormente mediante 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 publicada en el BOC nº 73 de 15 de Abril de 2003, en cuya Disposición Adicional Primera "**Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular**" en su apartado 1 se establece que la superación de las referidas medidas se podrá llevar a cabo mediante la formulación por los cabildos insulares Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular, para el ámbito de la isla, que podrán contener normas de aplicación directa, normas directivas y recomendaciones

En dicha Ley 19/2003, en su Disposición Transitoria Primera "**Suspensión del planeamiento y el otorgamiento de autorizaciones y licencias urbanísticas**", se estableció:

1. Hasta la entrada en vigor de los **Planes Territoriales Especiales** de ámbito insular a que se refiere la disposición adicional primera de la presente Ley y de los establecidos por la disposición adicional primera de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, o, en su caso, hasta al adaptación del planeamiento general o de desarrollo a las Directrices de Ordenación del Turismo conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de esta Ley, se suspende el otorgamiento de autorizaciones turísticas previas y de licencias urbanísticas para edificios destinados a alojamiento turístico; también las destinadas a uso residencial que se encuentren en un ámbito de suelo urbano no consolidado o sector de suelo urbanizable y en el que el uso turístico supere o pueda superar el 35% de la edificabilidad total del planeamiento o de la superficie de las parcelas.

.../...

### 2.13. LA LEY 6/2002, DE 12 DE JUNIO SOBRE MEDIDAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA EN LAS ISLAS DE EL HIERRO, LA GOMERA Y LA PALMA

La Ley 6/2001, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, estableció en su **Disposición Adicional I** que en las Islas Occidentales de La Palma, La Gomera y El Hierro, en tanto no se aprueben sus Planes Insulares de Ordenación adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, los Cabildos Insulares podrán formular y tramitar un **Plan Territorial Especial, de ámbito insular**, que podrá contener Normas de Aplicación Directa (NAD), Normas Directivas (ND), y recomendaciones, y tendrá por objeto establecer previsiones específicas de desarrollo turístico, determinando la localización y categorización de la oferta alojativa, previsiones que deberán justificarse debidamente en relación con las características económicas, sociales y territoriales de la Isla.

Estas previsiones, **vigentes desde el 27 de julio de 2001**, no propiciaron la formulación de los Planes Territoriales Especiales previstos, al chocar con determinados preceptos de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (DL1/2000), y de la Ley 7/95 de Ordenación del Turismo. Sin embargo, en el apartado 6 de la Disposición adicional Primera de la misma, se estableció el mandato precursor del actual marco normativo: un proyecto de ley que establezca las excepciones y contenidos legales que permitan instaurar en las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro, un modelo de desarrollo sostenible propio y un desarrollo turístico específico, pudiendo establecer la temporalidad y sistema de seguimiento, así como fijar límites y ritmos al crecimiento en las modalidades y tipos de establecimientos alojativos que se determinen. Dentro del modelo territorial y de desarrollo económico para estas islas, el planeamiento identificará los ámbitos insulares para el **desarrollo turístico convencional en núcleos**, y las previsiones de un modelo específico para posibilitar la realización en suelo rústico de unidades aisladas de explotación turística integradas en el medio y respetando el paisaje agrario.

Con estos objetivos nació el texto legal de la **Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma**, que descansa sobre el futuro desarrollo de los Planes Insulares, pero en su defecto la Disposición Adicional Primera de esta Ley trae al escenario legal, como instrumento supletorio del Plan Insular, a esos mismos **Planes Territoriales Especiales**, pero dotados ahora de la posibilidad de estructurar e instrumentar **un modelo de desarrollo**

**turístico específico**, con el carácter de instrumentos de ordenación territorial insular de la actividad turística en tanto no se encuentre adaptado al respectivo Plan Insular de Ordenación.

También 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**, tal y como se ha comentado anteriormente, en su Disposición Adicional Primera, recurre a los **Planes Territoriales Especiales** a los efectos de adaptación de la ordenación turística a los límites y ritmos de crecimiento trienales, dotándoles de específicas determinaciones para ese objetivo, con particular competencias y procedimiento. Con buen criterio, su Disposición Transitoria Primera se encarga de mantener la distinción entre estos planes territoriales y los que específicamente van a cumplir los objetivos derivados de la Ley 6/2002, los antedichos planes territoriales introducidos por la Ley 6/2001 para las islas occidentales de La Palma, La Gomera y El Hierro.

En conclusión, queda claro que el marco general definido por el Texto Refundido DL 1/2000 y la Ley 19/2003 constituyen el referente normativo para el desarrollo de un modelo económico y territorial en las islas.

### 2.14. EL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DEL REMO (2003/2009)

La tramitación del Plan Especial del Paisaje Protegido del Remo se inicia mediante la **aprobación del documento de Avance** en virtud de la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio nº156, de fecha **5 de diciembre de 2003**, habiéndose sometido a los trámites de participación ciudadana y de cooperación interadministrativa, por plazo de cuarenta días (BOC nº12, de 20 de enero de 2004).

La entrada en vigor de la Ley 9/2006, de 28 de abril, *sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, así como su incorporación al marco normativo autonómico a través del Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/23006, de 9 de mayo (BOC nº104, de 31 de mayo de 2006), obligó a la incorporación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica derivado de la legislación europea.

Analizadas las sugerencias recibidas durante el trámite de participación ciudadana, así como los informes emitidos durante la consulta institucional, se emitió por parte del Servicio de Ordenación de Espacios Naturales Protegidos, informe técnico favorable al documento que fue objeto de **aprobación inicial**.

Por su parte, se emitió informe jurídico, de fecha **8 de abril de 2008**, por parte del Servicio de Apoyo a la Dirección General de Ordenación del Territorio sobre el documento que fue posteriormente objeto de aprobación inicial, en sentido favorable.

Mediante Resolución de **20 de febrero de 2009**, de la Directora General de Ordenación del Territorio, se **aprobó inicialmente el Plan Especial del Paisaje Protegido del Remo** y tomó conocimiento de su informe de sostenibilidad. Dicha Resolución se publicó mediante Anuncio de 26 de febrero de 2009 publicado en el BOC nº44, de 5 de marzo de 2009.

De conformidad con el artículo 67.5 del Reglamento de Procedimientos corresponderá la aprobación definitiva de los Planes Especiales a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en el plazo máximo de un año desde el inicio del procedimiento. La forma de computar este plazo es el establecido por el régimen transitorio del referido Reglamento. **En el presente supuesto el procedimiento administrativo habría caducado.** No obstante, y según se deduce de la Consideración Jurídica XII del informe jurídico obrante en el expediente, por aplicación del artículo 92.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común **"podrá no aplicarse la caducidad en el supuesto de que la cuestión suscitada afecte al interés general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento"**. El propio informe procede, en la citada Consideración Jurídica, a justificar la aplicación de este artículo, concluyendo que el procedimiento no se considera caducado, pudiendo, por tanto, continuarse con la tramitación del mismo.

La aprobación inicial implicará, a los efectos de una correcta cooperación interadministrativa, proporcionar nuevamente, a todas las Administraciones afectadas la posibilidad de exponer y hacer valer de manera suficiente y motivada las exigencias que crean oportunas al documento propuesto. Por ello, deberá someterse el documento al trámite de información pública tal y como prevén los artículos 10.1 y 30.3 del Reglamento de Procedimientos, por un plazo superior a un mes o inferior a dos meses.

De acuerdo con lo preceptuado en la Disposición Transitoria Primera, apartado cuarto, del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 55/2006), en su redacción dada por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero, **debe existir un pronunciamiento expreso por parte de la COTMAC sobre la inserción del procedimiento de evaluación ambiental sin necesidad de retrotraer las actuaciones llevadas a cabo.** El mismo se produjo por parte de la COTMAC en su sesión celebrada el 26 de septiembre de 2008, publicándose el acuerdo de inserción del procedimiento de evaluación ambiental del Plan Especial del Paisaje Protegido del Remo en el Boletín Oficial de Canarias nº 212, del miércoles **22 de octubre de 2008.**

Consta en el expediente como anexo al documento normativo el **Convenio Urbanístico de ordenación para la inclusión de las determinaciones relativas a los sectores Charco Verde I y Charco Verde II**, que se suscribirá entre D. Domingo Berriel Martínez, Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias y D.Juan Andrés Melián García, en nombre y representación de la entidad "Promociones Charco Verde, S.A."

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 67.4 del Reglamento de Procedimientos, el artículo 15.4 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, artículo 11 del Texto Refundido y normativa sectorial aplicable, se dará trámite de consulta en la fase de información pública, en todo caso, a los organismos públicos preceptivos, conforme al Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 1 de diciembre de 2006, relativo a la aprobación del Documento de Referencia para elaborar informes de sostenibilidad de los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos.

## **2.15. EL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA DE LA PALMA (PTETLP) (2007/2008/2010)**

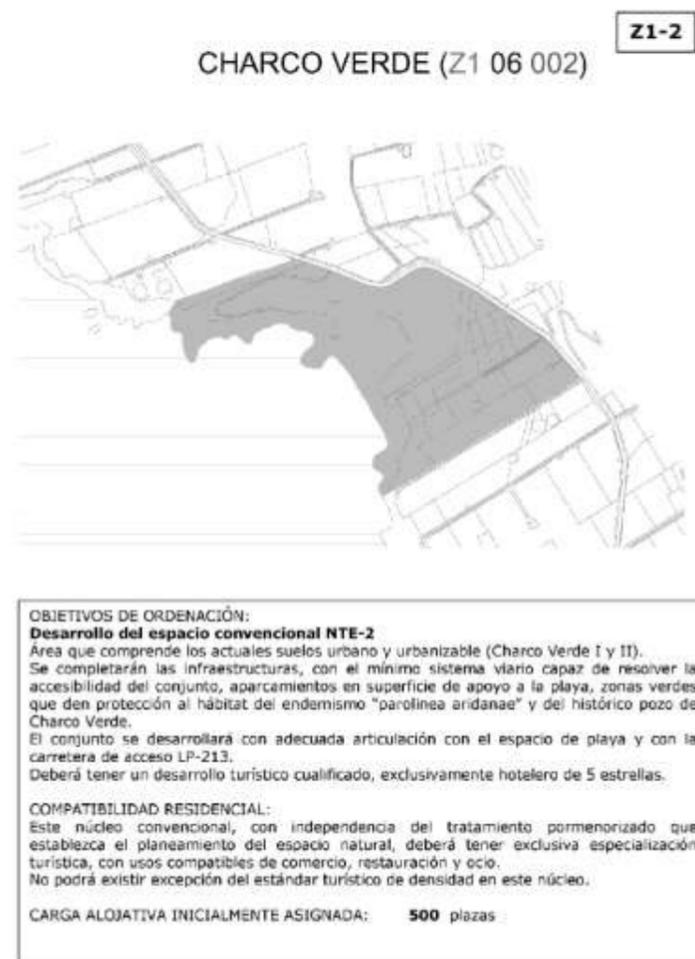
El Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTETLP), cuya vigencia se mantuvo básicamente con posterioridad en los aspectos sectoriales turísticos por el Plan Insular de Ordenación (PIOLP), desarrolló el modelo turístico que se había previsto en el marco normativo específico para la isla de La Palma por la Ley 6/2002.

El Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma (PTETLP), encuentra su origen último en el mandato expreso contenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/2001, que les otorgó en su exposición de motivos el carácter de excepcionales, y encomendó a los cabildos insulares la formulación de dicha figura de planeamiento territorial. Posteriormente, la Ley 19/2003 de Directrices recogió el régimen especial de la islas de La Palma, La Gomera y El Hierro expresado en la Disposición Adicional Primera de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, y desarrollado por la Ley 6/2002, de 12 de junio, sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en dichas islas, que preveía la posibilidad de formular y tramitar dichos planes territoriales especiales de ámbito insular en tanto no se aprobaran los Planes Insulares de Ordenación.

Se trata de un instrumento caracterizado por su especialidad -se debe limitar a la ordenación del sector turístico-, por su tramitación simplificada y eficacia inmediata.

El PTETLP quedó aprobado definitivamente, de modo parcial, mediante el **Decreto 95/2007, de 8 de mayo**, publicado en el Boletín Oficial de Canarias número 94, de 10 de mayo de 2007, suspendiéndose la aprobación de determinadas actuaciones hasta la subsanación de las deficiencias advertidas.

**En dicho documento, se recogía el área que comprende los actuales suelos urbano y urbanizable de "Charco Verde I" y "Charco Verde II" respectivamente, como desarrollo convencional de espacio convencional (Núcleo Turístico NTE-2).** La Actuación del Núcleo Turístico Charco Verde (NTE-2) no resultó suspendida, quedando por tanto habilitada para su incorporación al futuro Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane adaptado al PTETLP.



En la **Norma 24 del PTETLP**, cuya vigencia se mantiene por el PIOLP, y que no ha resultado afectada por la Sentencia del Tribunal Supremo (TS) de fecha 18 de mayo de 2015 que anula parcialmente el PTETLP (Decreto 123/2008), se establece que ningún establecimiento alojativo turístico podrá autorizarse en un municipio que no disponga de Plan General de Ordenación adaptado al PTETLP, prohibiéndose a los ayuntamientos la admisión a trámite de expediente alojativo alguno.

Tal exigencia, es decir la obligación de encontrarse adaptado el planeamiento urbanístico municipal al PTETLP, queda exceptuada a los establecimientos alojativos correspondientes a Planes Parciales aprobados que no necesiten de modificación o alteración, salvo reducción de edificabilidad, y en su caso, el desarrollo de la urbanización, concretándose en un conjunto de cuatro actuaciones entre las que se encuentra el Núcleo Convencional "Plan Especial y Plan Parcial Charco Verde" en Los Llanos de Aridane, con referencia NTE-2 al que se le asignan 500 plazas alojativas con una capacidad límite de 961.

Como consecuencia de lo anterior, se entiende que a partir de la aprobación del decreto 95/2007 de aprobación definitiva parcial del PTETLP podría haberse ejecutado la Actuación Convencional "Charco Verde" (NTE-2) conforme a las determinaciones previstas en los "**Planes Parciales Charco Verde I y Charco Verde II**", sin embargo la falta de habilitación administrativa en el marco del instrumento de ordenación del Paisaje Protegido del Remo, es decir, la carencia del Plan Especial de ordenación de dicho espacio, ha impedido la ejecución de dichos planes.

#### 2.16. EL CONVENIO URBANÍSTICO DE ORDENACIÓN PARA LA INCLUSIÓN DE DETERMINACIONES RELATIVAS A LOS SECTORES "CHARCO VERDE I" Y "CHARCO VERDE II" DENTRO DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DEL REMO) (4 ABRIL 2008)

En anexo al documento normativo del Plan Especial del Paisaje Protegido del Remo se incluye un **Convenio Urbanístico de ordenación para la inclusión de las determinaciones relativas a los sectores Charco Verde I y Charco Verde II**, dentro de dicho Plan Especial.

Dicho Convenio se encuentra suscrito el día 2 de febrero de 2008 por D. Juan Andrés Melián García, en nombre y representación de la entidad "Promociones Charco Verde, S.A.". y a título de propietario mayoritario de ambos sectores, y pendiente de suscribir por D. Domingo Berriel Martínez, entonces Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias. Al respecto se entiende que la firma del Convenio por el Consejero habría de realizarse cuando se encontrase en vigor el Plan Especial del Paisaje Protegido.

Las estipulaciones que se incluían el citado Convenio son las siguientes:

<b>Parcela mínima</b>	8.000 m <sup>2</sup>
<b>Uso característico</b>	Turístico en la modalidad hotelera y categoría mínima cuatro estrellas, y el uso secundario comercial, estando limitada la materialización de dicho uso y la correspondiente edificabilidad a la parcela delimitada en color amarillo en el plano que se acompaña como Anexo IV.
<b>Retranqueos mínimos a linderos de vías</b>	5m o ½ altura a eje.
<b>Retranqueos mínimos a otros linderos</b>	3m o ½ altura.
<b>Retranqueo mínimo a la ribera del mar</b>	100m en el sector clasificado como urbanizable en la actualidad.
Las demás determinaciones serán las contenidas en los Anexos I, II, III, IV y V que se firman junto con el Convenio.	
La ordenación pormenorizada es la contenida en el plano que se firma también junto con este Convenio como Anexo IV.	

CHARCO VERDE	ZONAS DE ORDENACIÓN			
	TA	EQ	ELP	V+P
Superficie (m <sup>2</sup> ) ->	44.350,56	2.813,48	22.529,27	12.822,74
Superficie Total (m <sup>2</sup> ) -S-	<b>82.516,05</b>			
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> a)	1,89	0,88		
Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> )	83.842,38	2.473,60		
Edificabilidad Media (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> B)	1,02	0,03		
N° PLANTAS	3 (máximo)	1		
N° MÁXIMO PLAZAS TURÍSTICAS	774			
y (uda/m <sup>2</sup> )	0,60	1,24		
Aprovechamiento Total (uda)	50.305,43	3.055,58		
Aprovechamiento Medio (uda/m <sup>2</sup> B)	0,61	0,04		

TA: Turístico objetivo  
EQ: Equipamiento  
ELP: Espacio Libre Público  
V+P: Vial y Prezonal

Uso característico: TURÍSTICO      Uso Secundario: Comercial

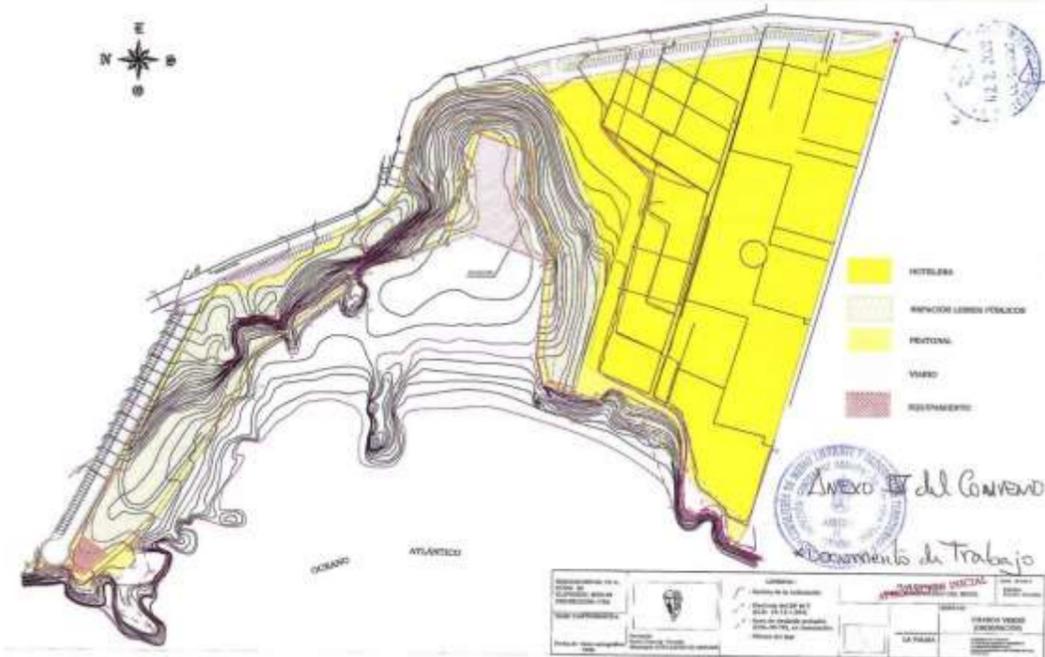
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

PARÁMETRO	DATO REAL	ESTANDAR	CUMPLIMIENTO
EQUIPAMIENTO (EQ) -m <sup>2</sup> -	2.813,48		
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (ELP) -m <sup>2</sup> -	22.529,27		
EDIFICACIÓN (E) -m <sup>2</sup> -	50.305,43		
(EQ + ELP) / E	0,504	> 0,5	si
ELP / E	0,448	> 0,3	si
EQ / E	0,056	< 0,07	si

ESTÁNDARES TURÍSTICOS

PARÁMETRO	DATO REAL	ESTANDAR		CUMPLIMIENTO
DIMENSIÓN DE LAS PLAZAS ALOJATIVAS (m <sup>2</sup> )	65,00	60,00 m <sup>2</sup> -mínimo-	60,00	si
ÁREAS DEPORTIVAS (m <sup>2</sup> )	3.295,85	3 m <sup>2</sup> / plaza alojativa -mínimo-	3.321,79	si
AJARDINAMIENTO PRIVADO (m <sup>2</sup> )	11.991,33	15 m <sup>2</sup> / plaza alojativa -mínimo-	11.608,94	si
PISCINAS Y ZONA DE OCIO (m <sup>2</sup> )	1.708,11 (+ suma de la edificación -hasta 27.947,46 m <sup>2</sup> máx.-)	1 m <sup>2</sup> / plaza alojativa -mínimo- ; +10% surco ó 5% edificabilidad	4.192,12	si
APARCAMIENTO PRIVADO (m <sup>2</sup> )	subterráneo (posibilidad superior al estándar)	1 plaza / 3 plazas alojativas -mínimo-	4.063,13	si

(\*) Las áreas deportivas previstas no incorporan edificabilidad



	ESTANDAR	REAL	
SUPERFICIE PARCELA 2		15.528,30	35.477,92
SUPERFICIE SIN ÁREA VERDE		8.799,81	6.595,41
APARCAMIENTO	4.063,13		1.803,60
PISCINAS	4.192,12	1.708,77	1.199,65
TERRAZA / SOLARIUM	2.321,79		27.947,46 edificación
JARDINES	11.608,94	11.991,33	
ZONA DEPORTIVA	2.321,79	3.295,85	
	18.122,85	18.122,85	
		8.513,91	

**2.17. EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS LLANOS DE ARIDANE ADAPTADO AL PTETLP (2010)**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) en sesión celebrada el **1 de octubre de 2010, acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane**, de forma parcial y condiciona a que se subsanasen las deficiencias advertidas en el dispositivo segundo del citado acuerdo y supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses.

Mediante Resolución nº 100, del Director General de Ordenación del Territorio, de fecha 27 de abril de 2011, se consideraron debidamente subsanadas las observaciones enumeradas en el citado acuerdo de la

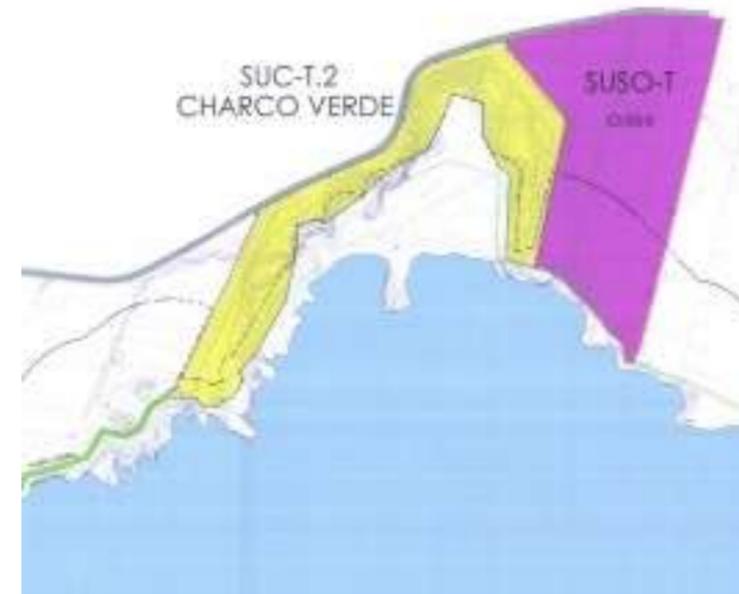
COTMAC, procediéndose a su publicación en el **BOC nº73 de 11 de mayo de 2011** (Normativa Urbanística de Ordenación Estructural) y en el BOC nº73 de 11 de mayo de 2011 (Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada).

Este Plan General se encontraba adaptado a la legislación autonómica de ordenación territorial, DL 1/2000 y Ley 19/2003, así como al Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma (PTETLP).

En dicha documentación se recoge el Núcleo Turístico Charco Verde (NTE-2) en dos unidades; por una parte el suelo ordenado mediante el Plan Especial de Reforma Interior denominado Charco verde I, se clasifica como suelo urbano consolidado de uso turístico (SUC-T), mientras el suelo correspondiente al Plan Parcial Charco Verde II se recoge como suelo urbanizable sectorizado ordenado, igualmente de uso turístico (SUSO-T).



Revisión del PGO de Los Llanos de Aridane 2010. Sistemas urbanos. Categorización y unidades de gestión. Núcleos de litoral. Plano P6



Detalle del Suelo urbano Consolidado (SUC- T.2) y Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado SUSO-T. Revisión del PGO de Los Llanos de Aridane 2010. Sistemas urbanos. Categorización y unidades de gestión. Núcleos de litoral. Plano P6

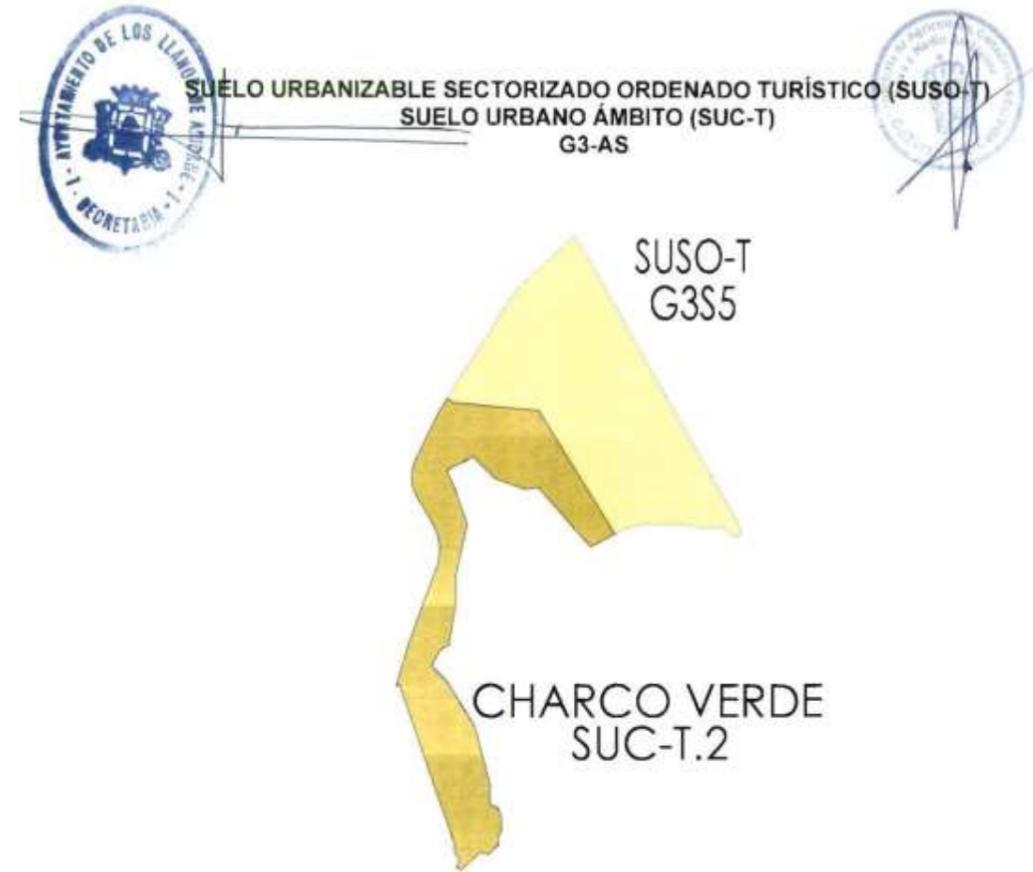
En la Memoria de ordenación se recoge el Núcleo Turístico Convencional de Charco Verde del siguiente modo:



Este espacio se encuentra dentro del *Paisaje Protegido del Remo*, será el Plan Especial el que desarrolle la ordenación pormenorizada del ámbito. Es un enclave que nace de un primer suelo urbanizable que ha pasado a suelo urbano consolidado por la urbanización (Charco Verde I) y un suelo urbanizable programado que se incorpora en la revisión de 1.983, llegando hasta hoy como suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico. Los instrumentos de ordenación detallada: Plan Especial y Plan Parcial se encuentran aprobados:  
 Plan Especial Charco Verde I, aprobación definitiva 17-3-1999.  
 Plan Parcial Charco verde II, aprobación definitiva 9-12-1998.  
 Resulta muy adecuado para la cualificación pretendida del sistema turístico, reconducir las actuaciones a los términos previstos en el PTET, de una única instalación alojativa en hotel cinco estrellas.



Los datos numéricos y parámetros de ordenación de mayor relevancia, se expresan en el siguiente cuadro:



SUELO URBANO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE SECT. ORDENADO TURÍSTICO	SUPERFICIES M <sup>2</sup> edif/M <sup>2</sup> suelo	INTENSIDADES M <sup>2</sup> edificables	COEFICIENTES PONDERACIÓN			APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	
			uso	sector	unidades de aprovechamiento		
Ámbito/Sector: CHARCO VERDE	82.516,05	0,47744639	39.396,990			75.977,045	
superficie lucrativa	47.164,040						
ÁREAS DIFERENCIADAS	zonas			Ku	Ks	KH	
Turístico HOTELERO cinco estrellas	44.350,560	0,833	36.923,390	2,000	0,988	1,975	72.923,695
Equipo comercial	2.613,480	0,879	2.473,600	1,250		1,234	3.053,350
Espacios libres	22.529,270						
Viario local	12.822,740						
Dotación deportiva	0,000						
reserva dotacional 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> edif	0,643						
espacios libres 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> edif	0,572						
				EDIFICABILIDAD BRUTA M <sup>2</sup> edif/M <sup>2</sup> suelo		0,4774	
				EDIFICABILIDAD NETA M <sup>2</sup> edif/M <sup>2</sup> suelo		0,8353	
				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO GLOBAL uda/M <sup>2</sup>		1,6109	
				APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO uda/M <sup>2</sup>		0,9208	

Datos según Plan Parcial y Plan Especial. Anexo de Convenio al Plan Especial del Paisaje Protegido del Remo. Ajustes para cumplir estándares.

## 2.18. EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA (PIOLP)

Mediante el Decreto 71/2011, de 11 de marzo, se aprobó definitivamente el Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma, cuya publicación se realizó en el BOC nº67 de fecha 1 de abril de 2011.

En su Disposición Adicional Única, el PIOLP determina que la Ordenación de la Actividad Turística se regula por lo dispuesto en el PTETLP, cuya vigencia se mantiene por el Plan Insular, excepto una serie de normas que quedan expresamente derogadas, entre las que no se incluyó la Norma 20 del mismo, donde se regula el Sistema Territorial de equipamiento turístico, ni tampoco el Anejo B de su Normativa, donde se regulan pormenorizadamente las cinco Actuaciones estratégicas singulares que componen el Sistema Deportivo y de Ocio (SDO), incorporado por el PTETLP al modelo turístico insular.

Así mismo, conforme al artículo 268 de la Normativa del PIOLP, en concordancia con la antedicha Disposición Adicional Única de la misma, relativa a la ordenación de la actividad turística, se establece el mantenimiento de las disposiciones previstas en el PTETLP cuya vigencia se mantiene, excepto algunas Normas que se derogan o modifican.

Se reproduce a título informativo íntegramente dicha Disposición Adicional Única, a efecto de acreditar que las Disposiciones excluidas del PTETLP, no afectan a las Normas 11 y Norma 24, ni tienen relación con los Núcleos Turísticos y especialmente con el de Charco Verde NTE-2.

### DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA. ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

#### 1. Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística. (NAD)

1. *La ordenación de la actividad turística se regula por lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma, cuya vigencia se mantiene por este Plan Insular, excepto las siguientes normas que quedan expresamente derogadas:*

- a) *Norma 6 "Zonificación y categorización del suelo rústico".*
- b) *Norma 12 "Determinaciones básicas sobre el paisaje".*
- c) *Norma 14 "Sistema de Usos", excepto el uso de turismo.*
- d) *Norma 15.2 b) en lo relativo al núcleo de La Fajana.*
- e) *Norma 17. 3, salvo los párrafos segundo y tercero de la letra a) por hacer referencia a la carga turística de los asentamientos, y el número 6 de la letra a) por afectar a estándares turísticos.*
- f) *Norma 19 "Las Infraestructuras".*
- g) *Norma 21. "Equipamientos con nivel estructurante local".*
- h) *Norma 23 "Instalaciones existentes".*

2. *La Norma 18 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística se aplica exclusivamente a los establecimientos alojativos turísticos.*
3. *Queda derogado cualquier otro contenido que se oponga a este Plan Insular. En las zonas A y Ba se prohíbe el uso turístico excepto el de turismo rural en los términos contemplados en el Plan Territorial.*
4. *Toda actuación turística autorizable conforme a las disposiciones del planeamiento territorial se desarrollará conforme al mismo, tanto en el orden de la admisibilidad territorial, como modalidades y ritmos de crecimiento, ajustándose a sus requisitos y condiciones, sin perjuicio de las disposiciones de naturaleza no turística del Plan Insular.*
5. *En caso de que la aplicación de los contenidos de la presente Disposición entrarán en contradicción con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, prevalecerán éstas sobre las de dicho planeamiento territorial.*

#### 2. Turismo rural. (NAD)

1. *En todos los establecimientos de turismo rural y en los establecimientos turísticos alojativos en el medio rural, se admite como equipamiento vinculado la construcción de piscinas.*
2. *El uso de turismo rural en casco histórico, además de en los lugares mencionados ex-presamente por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, es admisible en cualquier otro casco histórico, en los términos de la normativa sectorial que sea de aplicación.*

#### 3. Edificabilidad en asentamiento rural con uso turístico. (NAD)

*Se modifica la Norma 17.3.d) del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de tal forma que en asentamientos rurales se parta de una superficie edificable de 180 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> de unidad apta para la edificación.*

#### 4. Actuación Convencional Propuesta de La Fajana, ACP. 7. (ND)

*El núcleo de turismo convencional de La Fajana previsto en el planeamiento territorial se excluye de los núcleos turísticos convencionales para ser considerado como Actuación Convencional Propuesta (ACP-7 La Fajana), conforme a las características y condiciones que se indican en la correspondiente ficha.*

#### 5. Actuación Convencional Propuesta Finca Amado, ACP. 3. (ND)

*Se modifica la delimitación de la Finca Amado según los planos de ordenación del Plan Insular y la correspondiente ficha.*

*La ficha contenida en el Plan Insular modifica la correspondiente del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística.*

#### 6. Determinaciones en SDO.

Se modifican las determinaciones relativas a la SDO contenidas en la Norma 20 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística en lo que se refiere a:

1. Se suprime la obligatoriedad de la compacidad de las instalaciones hoteleras de los Sistemas Deportivos y de Ocio.
2. Se suprimen las consideraciones relativas al lenguaje arquitectónico a emplear en los Sistemas Deportivos y de Ocio contenidas en las fichas de los mismos.

La Actuación de Charco Verde se recoge en el PIOLP como Zona D3.3 Área Especializada Turística.

#### 2.19. EL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DEL REMO (2014-2015)

Con fecha **11 de diciembre de 2014** se dicta Resolución nº 349 del Director General de Ordenación del Territorio, por la que **se inicia el procedimiento de formulación, tramitación y aprobación del Plan Especial del Paisaje protegido del Remo.**

Con fecha 19 de diciembre de 2014, se publica en el Boletín Oficial de Canarias nº246, la citada resolución.

Considerando el contenido del Informe Técnico de fecha 5 de agosto de 2015 en el sentido que *“desde el Servicio Técnico de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos, se considera que el documento de Avance del Plan Especial del Paisaje Protegido del Remo y su Informe de Sostenibilidad Ambiental han alcanzado el suficiente grado de desarrollo exigido para su tramitación, sin perjuicio de las correcciones que pudieran producirse por la incorporación de sugerencias e informes cuando se proceda a dar cumplimiento tanto al periodo de información pública como al trámite de cooperación interadministrativa que prevé el Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo”*

Mediante Anuncio insertado en el BOC nº163, de 21 de agosto de 2015 se hace pública la Resolución de 12 de agosto de 2015, por la que se somete a información pública el Documento de Avance del Plan Especial del Paisaje Protegido de El Remo, isla de La Palma y toma conocimiento del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Mediante dicho acto se considera iniciado el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, a los efectos de la Disposición transitoria primera de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, siéndole de aplicación, por tanto la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Se acordó así mismo encomendar la instrucción e impulso del expediente administrativo al Servicio Jurídico y Técnico de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos de esta Dirección General de Ordenación del Territorio.

#### 2.20. SENTENCIA JUDICIAL DEL TRIBUNAL SUPREMO (TS) DE FECHA 18 DE MAYO DE 2015, POR LA QUE SE ANULA EL DECRETO 123/2008

El Núcleo Turístico de Charco verde (NTE-2), **no se ha visto afectado por la Sentencia Judicial del Tribunal Supremo (TS) de fecha 18 de mayo de 2015** por la que se anula el Decreto 123/2008, de 27 de mayo, por el que se aprueban definitivamente determinados ámbitos suspendidos del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma (PTETLP).

#### 2.21. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO (TS) DE FECHA 2 DE JUNIO DE 2015 RESPECTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LOS LLANOS DE ARIDANE

La posterior Sentencia del mismo Tribunal Supremo (TS) de fecha 2 de junio de 2015 respecto del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane, aprobado parcialmente por la COTMAC en sesión celebrada con fecha 1 de octubre de 2010, anuló radicalmente el mismo y afectó de nulidad por tanto a la actuación prevista de Charco Verde.

### 3. CARACTERÍSTICAS DEL ENCLAVE TERRITORIAL

#### 3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito objeto de la presente Actuación Turística de “Charco Verde” se enclava dentro del Paisaje Protegido del Remo (P-16), declarado por la Ley 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Protegidos de Canarias, como parte del parque natural de Cumbre Vieja y Teneguía, y reclasificado a su actual categoría por la Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias. Tiene una superficie aproximada de 8,25 ha. La ordenación del Espacio Natural se realizará mediante la formulación del Plan Especial Paisaje Protegido del Remo (P-16).



Ortofoto de la Playa de Charco Verde y su entorno inmediato

Los terrenos vinculados a la actuación Turística de Charco Verde se ubican en el término municipal de Los Llanos de Aridane, en la isla de La Palma. Limita al Norte y Sur con suelos rústicos con cultivos de platanera de propiedad privada; al Este con la carretera de la red de nivel intermedio insular LP-213, y al Oeste o poniente con el Dominio Público Marítimo Terrestre y Océano Atlántico.

Se dispone a modo de enclave litoral sobre la plataforma costera, formada por el derrame de lava sobre el antiguo acantilado, y cuyo origen puede atribuirse a las coladas de los volcanes de Tajuya y El Charco. El ámbito está claramente diferenciado, por la propia playa y los terrenos de cultivo y escarpes costeros hasta la carretera LP-213 que la envuelven. Posee una superficie de 82.516,05 m<sup>2</sup> según el Convenio Urbanístico suscrito en el año 2008 con la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias.

La declaración del ámbito de El Remo como Espacio Natural Protegido en el año 1987 y posteriormente en el año 1994, obedeció a que se entendió entonces como “*un paisaje cultural armonioso de gran belleza, derivado del cultivo agrícola intensivo*”, con elementos singularizados y característicos dentro del paisaje. Así pues, los valores que motivaron su protección son básicamente antrópicos (estéticos y culturales) y vinculados en origen a las explotaciones plataneras al aire libre. Desde entonces, no obstante, se ha ampliado considerablemente la superficie de cultivos bajo invernaderos autorizados por el Patronato de Espacios Naturales del Cabildo Insular, así como las expectativas de crecimiento edificatorio de Charco Verde, cuyo desarrollo se ha visto impedido en las tres últimas décadas, y del núcleo de El Remo, conformado como un enclave costero con edificaciones en gran parte de baja calidad.

Se aporta, a continuación, una ortofoto con la delimitación total del ámbito del Paisaje Protegido, señalándose la zona de Charco Verde.



Delimitación del área, de Charco Verde

#### 3.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El origen de Charco Verde se relaciona con la existencia de unas aguas medicinales a las que ya se refiere Pascual Madoz (1806-1879) en su “*Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España y sus Posesiones de Ultramar*”, escrito entre 1845-1850, en el que se indica que a finales del siglo XVI se documentan las primeras citas que hablan de los pozos curativos del Charco Verde. En el año 1585 con la erupción del volcán de Tijuya en el término municipal de El Paso y en su recorrido hacia el mar por su lava, éste sepultó uno de los tres pozos que existían en esta zona, siendo el sepultado el de mayor dimensión. Madoz, entre otras cosas

dice: “Se conserva la tradición de que hubo otro charco incomparablemente mayor cerca de este último, que obstruyó el volcán del año de 1585 y salió de la montaña de Tijuya”.

Los beneficios de estas aguas, ya documentadas y analizadas, llevó a que Pedro de Sotomayor solicitara licencia al ayuntamiento de Los Llanos de Aridane para construir una casa de baños, el 12 de julio de 1873. Esta casa se llegó a edificar y aún se la recuerda en el fondo de la playa, donde permaneció en ruina hasta que fue derruida hace unos años.

Alrededor del año 1960, se localizan algunas edificaciones en el espacio costero de la playa de El Charco Verde, y las primeras fincas de cultivos, la mayoría destinadas al cultivo del plátano. Entre finales de los 60 y principios de los 70 se incorporan como fincas de cultivo la mayor parte de las parcelas de la zona. A partir de los años 70, las edificaciones existentes en El Charco Verde, posiblemente de tipo chabolas para residencia de los trabajadores del campo, llegan a su máximo número, sin una forma o estructura normal de un asentamiento agrícola. Ya en los 80, desaparecen todas las edificaciones existentes en el Charco Verde (posiblemente al encontrarse localizadas dentro de la propia playa y tras la aprobación de la Ley de Costas de 1988). Llama la atención el aumento de fincas de cultivos, muchos de ellos, a partir de mediados de los 90, con invernaderos, con la consecuente cubrición de plásticos.

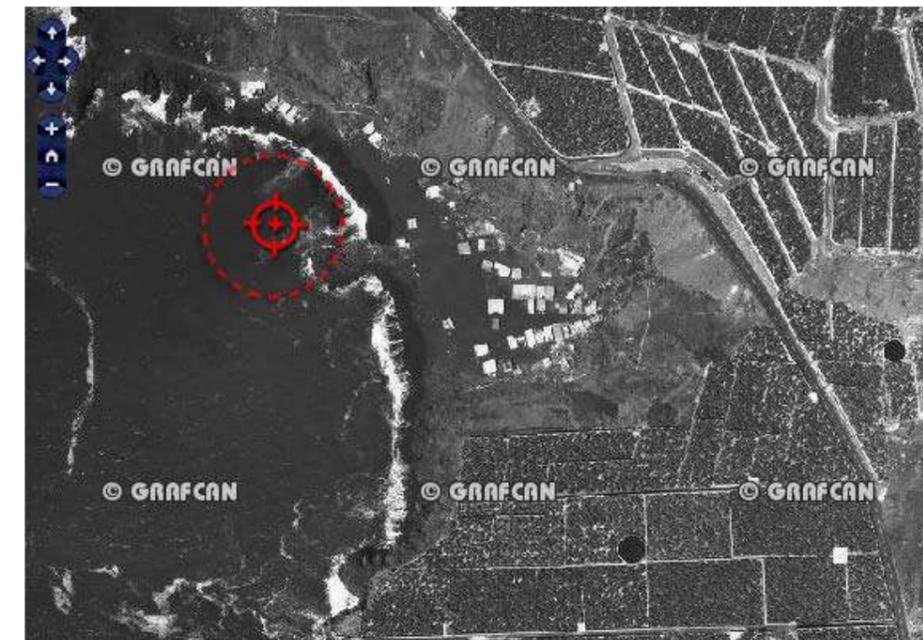
Se aportan, a continuación, varias ortofotos históricas de la zona de Charco Verde, desde el año 1964 hasta la actualidad donde se aprecia la transformación del suelo agrario y paisajístico.



El Charco Verde en 1979



El Charco Verde en 1964



El Charco Verde en 1987



El Charco Verde en 1991



El Charco Verde en 2013

#### 4. MEDIO FÍSICO

##### 4.1. CLIMA

El enclave de Charco Verde, al igual que la isla baja del Remo participa de algunos rasgos climáticos propios de la comarca del Valle de Aridane, donde debido a la situación con respecto a los alisios –a sotavento- sólo la vertiente de la Cumbre Nueva se beneficia de sus brumas, que logran desbordarla. La orografía del valle hace que se vea profundamente afectado por invasiones de aire cálido de procedencia sahariana, incluso en los meses de octubre y noviembre, que hacen elevar las temperaturas y alcanzar en ocasiones cifras superiores a los 46º C, como ocurrió en agosto de 1953. Sin embargo, estas invasiones son habitualmente breves, no afectando –en general- a la agricultura (aunque recientemente –2.001- la incidencia sobre la platanera resultó relevante), atenuándose en el área en estudio por el efecto regulador del mar, al encontrarse El Remo en la zona de costa.

##### 4.1.1. Precipitaciones

Los datos referidos a las precipitaciones medias de esta área territorial se obtuvieron de la estación Llanos de Aridane-Charco Verde, situada a una altitud de 25 m.s.n.m.

Se observa que las lluvias resultan escasas, inferiores a 300 mm/año, y con una importante concentración en invierno (>60% entre los meses de noviembre y enero) y una sequía estival acusada (<1% en el período junio-agosto.)

##### PRECIPITACIONES MEDIAS ESTACIÓN DE LLANOS DE ARIDANE-CHARCO VERDE

Serie temporal: 1981 – 2010

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Año
<b>Mm</b>	49.2	62.2	46.1	23.4	8.6	0.9	0.3	1.1	8.4	39.0	63.9	96.8	399.9

FUENTE: A.E.Met.

##### 4.1.2. Temperatura

Para obtener los datos de temperatura se recurrió a las estaciones Fuencaiente-Charco, ubicada a 810 m.s.m., y Llanos de Aridane, situada a 350 m.s.m., por carecer de datos referentes a la misma variable climática en la estación anterior.

TEMPERATURAS MEDIAS ESTACIÓN DE FUENCALIENTE-CHARCO

Serie temporal: 1971 – 2002

°C	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Año
Max	16.1	15.7	17	17.8	18.1	20.8	25.6	26.6	23.9	20.1	18.7	16.9	19.8
Min	8.9	8.7	9.2	9.4	10	12.3	15.6	16.5	15.2	12.8	11.5	10.1	11.4
Med	12.5	12.2	13.1	13.6	14	16.5	20.6	21.5	19.5	16.4	15.1	13.5	15.6

FUENTE: I.N.M.

TEMPERATURAS MEDIAS ESTACIÓN LLANOS DE ARIDANE

Serie temporal: 1960 – 2002

°C	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Año
Max	20.4	20.7	21.5	21.4	22.2	23.9	26.3	27.5	27	25.2	23.1	21.1	23.2
Min	10.5	10.4	11.2	11.6	12.9	15	16.5	17.1	17	15.8	13.6	11.8	13.4
Med	15.4	15.5	16.3	16.5	17.5	19.4	21.4	22.3	22	20.5	18.3	16.4	18.3

FUENTE: I.N.M.

4.1.3. Otros datos

Los valores de insolación se adoptaron de la estación de Los Llanos de Aridane, situada a 350 m.s.m. Dicha estación ofreció datos de la serie estadística anual comprendida entre los años 1.990 y 2.000, referidos al número total de horas de sol. Estos datos reflejan que el mes del año más soleado fue julio de 1996, con 309,7 horas, mientras que el mes con menor insolación fue noviembre de 1987 con un total de 122,6 horas. A su vez, el año más soleado fue 1990, con un total de 2.610,1 horas de sol. La media de horas de insolación anual ronda las 2.300. Los datos pueden considerarse aproximados a los propios de Charco Verde, dadas las similitudes climáticas existentes en este parámetro entre las zonas medias y bajas del Valle.

4.1.4. Índices climáticos – Ficha hídrica

A partir de los datos termopluviométricos indicados anteriormente, se pueden establecer los valores de una serie de índices, que a continuación se especifican:

Índice de Thornthwaite:

Índices climáticos

Índ humedad (Ih)	0,0 %		
Índ aridez(Ia)	71,8 %		
Índ hid anual (Im)	-43,8 %	ÁRIDO	E
Índ con estiv (ICE)	39,2 %		a'
Eficacia térm (Te)	97,6 cm	Mesotérmico IV	B'4

Régimen Térmico

T med anual(Ts)	20,7	THERMIC
T med ver (Tv)	24,8	
T med inv (Ti)	17,9	7,0 = Tv-Ti

Régimen Hídrico

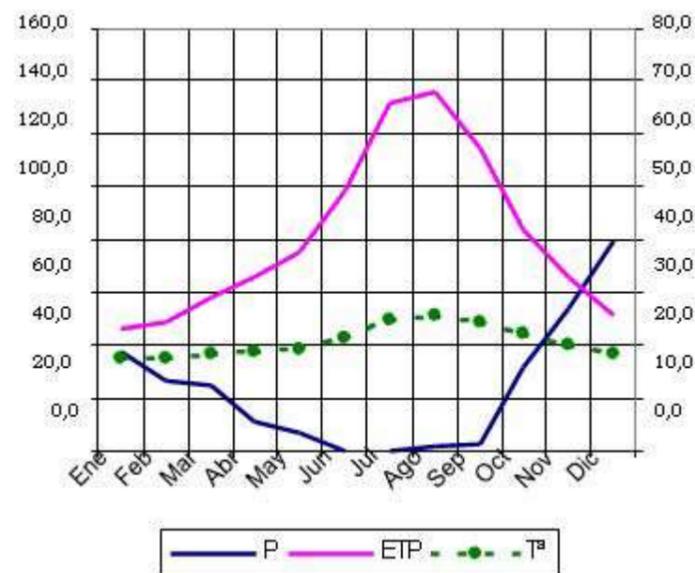
Seca	10	ARIDIC
Parcial seca	1	
Parcial húmeda	1	
Húmeda	0	

Ficha Hídrica: datos de precipitación 1981-2000

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
<b>Tª</b>	17,6	17,5	18,3	18,7	19,4	21,6	24,6	25,5	24,4	22,1	20,3	18,6
<b>P</b>	37,3	26,2	24,5	10,7	6,7	0,2	0,3	1,8	2,2	31,5	54,3	79,5
<b>ETP</b>	46,5	48,7	58,2	65,8	75,4	98,4	132,0	136,0	115,0	83,7	65,6	51,0
<b>EVT</b>	46,5	26,2	24,5	10,7	6,7	0,2	0,3	1,8	2,2	31,5	54,3	51,0
<b>E</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>FA</b>	0,0	3,2	33,7	55,1	68,7	98,2	131,7	134,2	112,8	52,2	11,3	0,0
<b>R</b>	19,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,5
<b>VRES</b>	-9,2	-19,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,5
<b>RÉGIMEN</b>	U	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	R

Tª: temperatura (°C) / P: precipitación (mm) / ETP: evapotranspiración potencial (mm) EVT: evapotranspiración real (mm) / E: exceso de agua (mm) / FA: déficit de agua (mm) / R: reserva (mm) / VRES: variación de la reserva (mm) / RÉGIMEN: régimen hídrico / D: régimen deficitario / R: recarga de la reserva / U: uso de la reserva

Climodiagrama



De la gráfica expuesta se deduce un **clima árido**, con un prolongado período de sequía fisiológica, solamente paliada durante el inicio del invierno. El **ombroclima** resulta también en una calificación para **el área como seca**, con características similares a lo indicado para el arranque del período invernal.

<sup>2</sup> J.L. Barrera Morate y R. García Moral. 2011. Mapa Geológico de Canarias. Grafcan, Santa Cruz de Tenerife

4.1.5. Conclusiones

- Las **precipitaciones son muy escasas**, y concentradas en los meses invernales, en especial noviembre y diciembre.
- Las **temperaturas resultan elevadas**, con una oscilación intraanual en torno a 8°C.
- El **grado de insolación es elevado**, en torno a un 60% anual, no descendiendo del 52 – 54%, como media, en los meses invernales, y rozando el 65 – 70% en verano.
- La **sequía en el área es acusada**, sin que el suelo colme su capacidad de almacenaje durante un año medio.

4.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

La zona de Charco Verde, se asienta sobre las Series Basálticas Recientes, de edad cuaternaria, que constituyen el apéndice meridional de la isla, y en contacto con los materiales de las Series Basálticas Antiguas, lo que proporciona no sólo una gran complejidad geomorfológica, sino una riqueza de materiales y de procesos difíciles de encontrar en un espacio de pequeñas dimensiones.

Si atendemos a las unidades litológicas establecidas por el mapa geológico de Canarias<sup>2</sup> predominan las coladas basálticas provenientes de la erupción del Charco, acontecida en 1712, se trata de una de las seis erupciones históricas de la isla de La Palma. La erupción del Charco emitió gran cantidad de lavas basálticas en numerosos brazos, que discurrieron por la pendiente formando cascadas en el cantil y ampliando la plataforma costera. Esta unidad solamente es reconocible en aquella superficie que no está ocupada por cultivos de plátanos, la cual es minoritaria. Al respecto, las escorias y eriales volcánicos de esta unidad fueron transformados mediante la aportación de suelo proveniente de las zonas altas del valle y el agua proveniente de los pozos construidos en el barranco de Las Angustias o en sus cercanías, de tal manera que El Remo adquirió una gran importancia en la expansión reciente del regadío en la isla de Palma<sup>3</sup>.

La siguiente unidad litológica que establece el mapa geológico de Canarias son las coladas basálticas del flanco occidental de Cumbre Vieja. Las coladas de esta unidad descienden hacia el mar desde sus centros de emisión en la zona de cumbre. Estas coladas, fosilizaron casi en su totalidad el acantilamiento y conformaron originariamente la plataforma costera. Esta unidad es solamente reconocible en aquellos sectores que no se vieron afectados por las coladas de la erupción del Charco.

En el borde del Paisaje Protegido que linda con el acantilado fósil, está presente una pequeña representación de la unidad litológica de coladas basálticas que formaron el acantilado costero y que lógicamente son de cronología anterior a las coladas basálticas del flanco occidental de Cumbre Vieja y del Charco que conformaron la plataforma costera. Las lavas de estas coladas se agrupan en un apilamiento sobre el que se labró un acantilado que supera los 100 m y que estuvo sometido a la erosión marina. Dado que el paleoacantilado se forma por erosión marina, aparecen en su superficie las distintas capas correspondientes

<sup>3</sup> José León García Rodríguez. Emigración y agricultura en la isla de La Palma 1992. Cabildo Insular de La Palma, Santa Cruz de Tenerife.

a diversas erupciones; aunque el lapso temporal entre ellas es variable, en algunos casos resulta elevado, por lo que aparecen formaciones de almágres.

Por último, cabe citar que en el flanco más noroccidental del Paisaje Protegido, entre la playa de las Monjas y la playa de Charco Verde está representada la unidad litológica de coladas basálticas de la erupción del Tajuya (1585), coladas que conformaron esta parte de la plataforma costera del Remo.

Resumiendo, geológicamente el espacio del Remo se origina a partir de 4 fenómenos consecutivos temporalmente:

- **La construcción del edificio Cumbre Vieja** a partir de sucesivos fenómenos eruptivos da lugar, en el período comprendido entre 125.000 – 80.000 al levantamiento del sector meridional de la isla.
- Desde hace 80.000 hasta hace 20.000 años, disminuye notablemente la actividad eruptiva; la acción erosiva marina sobre la costa es superior al ritmo de crecimiento. Durante este periodo destaca la formación de acantilados costeros, lo que hoy forma la base del área acantilada que cierra al este el Paisaje Protegido del Remo.
- Desde hace 20.000 años en adelante, se produce una reactivación de la alineación N-S de la dorsal de Cumbre Vieja, con numerosos episodios eruptivos periféricos, que vierten los materiales de erupción sobre el acantilado costero con creación de plataformas lávicas en la base de dichos acantilados.
- Finalmente, sobre la franja costera de la plataforma lávica así formada se continua desarrollando la acción erosiva del mar, que da lugar a caídas de altura baja o media (en torno a 5 m como máximo), más aparentes en el Paisaje Protegido en torno a la punta del Cabestro, en su extremo sur, o sobre la playa de Charco Verde.

En cuanto a otras unidades litológicas resultantes de los procesos erosivos que han actuado sobre las coladas, tenemos:

- La unidad litológica “playas de arenas y cantos” que se ubica en Charco Verde. Se trata de una pequeña ensenada con apenas un ligero recubrimiento de cantos y arenas basálticas que son muy cambiantes a expensas de la acción del oleaje.
- La unidad litológica de “cantos” que se ubica en El Remo que aunque no aparece delimitada en el Mapa Geológico de Canarias, se reconoce dada su impronta territorial.
- Unidades de “coluviones y depósitos de arenas” que se ubican en el borde del Paisaje Protegido que linda con el acantilado fósil. Estos depósitos adquieren gran potencia y desarrollo, en capas de diferente granulometría. Son frecuentes las formaciones que aparentan ser piedemontes pero que, en una observación más detallada, muestran ser coladas recientes formando cascadas en los cantiles costeros. El tapizado de la superficie de estas coladas con derrubios contribuye a esta falsa impresión.

Para este apartado se requiere prestar atención a la dinámica marina reciente ya que es el proceso por el cual se ha ido configurando todo el borde costero de este Paisaje Protegido. En este sentido, cuando la erosión se ve favorecida por la presencia de coladas con mayor volumen de material escoriáceo superficial, cede con mayor facilidad a los procesos de meteorización (degradación química derivada del efecto del salitre sobre la pared). Por otra parte, cuando lo que predominan son potentes paquetes de coladas basálticas, éstas se adentran a mayor distancia en el mar.

En ocasiones, las coladas basálticas sobre las que se sustenta el material escoriáceo no son muy compactadas, lo que puede provocar desprendimientos, igualmente por la acción continua del embate del mar puede haber desplomes por socavamiento de la base de las coladas.

Por otra parte, la dinámica erosiva terrestre que sucede en la plataforma y laderas del acantilado fósil se ve afectada por las barranqueras naturales que propician las lluvias, con formación de cortes en el terreno de escaso encajamiento –debido a la juventud del terreno- y conos de deyección amplios, aunque en parte ocultos por la sorriba posterior que ha sufrido el terreno natural. El acantilado sufre también ocasionales fenómenos de desplome, que llevan a la creación de cicatrices, por la actividad de las aguas de lluvia sobre un cúmulo de capas lávicas de diferente fragilidad y dureza.

#### 4.2.1. Áreas singulares y áreas de interés geológico y geomorfológico

Como elementos de cierta singularidad geológica en la zona de Charco Verde cabe indicar la presencia de:

- Charco Verde, donde rezumaban las aguas de escorrentía provenientes de Tamanca, en el área donde hoy se sitúa la playa; dadas las características del territorio, se trataba de aguas sulfuradas, que presentaban características medicinales, por lo que en la zona se instaló incluso una casa de baños, hoy desaparecida. La reordenación del área llevó a cambios en esta situación, aunque en la zona se encuentra aún un pozo en desuso, que accede hasta el acuífero de que se surtía el manantial.
- Beach rock que se localizan en Charco Verde, donde puede observarse un depósito litoral de arena consolidada que se desarrolla en la zona intermareal de la playa. Bajo condiciones de aguas cálidas los granos de arena se cementan con minerales calcáreos (como calcita o aragonita), ayudados por la presencia de algas y bacterias. Una vez formado el sustrato geológico se vuelve muy resistente a la erosión, presenta moluscos marinos.

Como elementos de cierta singularidad geomorfológica cabe indicar la presencia de:

- Diversos enclaves geomorfológicos que se ubican en el contacto del mar con las lavas, En estos lugares el enfriamiento brusco dio lugar a caprichosas formas marcadas por los prismas de disyunción lávica que pueden verse a lo largo del frente costero.
- Playa de Charco Verde por tratarse de procesos sedimentarios activos muy relacionados con la dinámica marina. En el caso del Charco Verde formado por arenas procedente de la dinámica marina y en El Remo formada por bolos y callaos.

En la siguiente tabla se trata de concluir cuales son las áreas geológicas y geomorfológicas que pueden tener motivado un régimen urbanístico que tenga por objeto su conservación con fines propiamente científicos-educativos

Áreas de interés geológico y geomorfológico	
Franja costera	Formación geológica de interés
Playa de Charco Verde	Formación sedimentaria de interés
Beach Rocks de Charco Verde	Formación con valor científico, de manera que esta zona posee relevancia para su conservación

#### 4.2.2. Condiciones técnicas de los terrenos para la construcción

Según el Documento Básico de Seguridad Estructural (DB SE-C) del Código Técnico de la Edificación (CTE) que se puede consultar en el visor de GRAFCAN (IDECanarias) se definen una serie de áreas dentro del término municipal, atendiendo a un conjunto de criterios y características diferenciales.

- **T1-T-3:** terrenos favorables o desfavorables según presentan poca o mucha variabilidad, poco o muy escoriáceos, sin o con cavidades respectivamente. Estos terrenos están muy bien representados en la isla pues el sustrato más común está conformado por coladas basálticas.
- **T3:** terrenos desfavorables por tratarse de materiales sueltos o débilmente cementados: no compactos y fácilmente colapsables. Estos terrenos están presentes en los depósitos coluviales.
- En la mayor parte del ámbito del Paisaje Protegido aparecen materiales con condiciones constructivas favorables, aunque con condicionantes del tipo geomorfológico por tratarse de coladas “pahoehoe” o “aa” muy escoriáceas y/o con cavidades.

#### 4.3. EDAFOLOGÍA

El área se encuentra casi completamente antropizada, con ocupación por los cultivos de platanera en la zona sur, y por las obras de urbanización del Plan Parcial Charco Verde I ejecutadas a principios del año 1985, restando exclusivamente la playa y el DPMT. En el resto del ámbito del Paisaje Protegido sólo aparecen sin actuación humana de consideración las zonas este de la franja junto al acantilado y la cercana a la costa, además en el extremo sur queda una pequeña área que linda con los invernaderos donde, igualmente, resta una zona con suelo poco alterado.

En estos puntos no se distingue una formación de suelo apreciable, dada la juventud del terreno; la situación edáfica deriva en la aparición de sedimentos de la erosión o desplome del acantilado, formados por gruesos

<sup>4</sup> Plan Hidrológico de La Palma, actualización. Septiembre 2014.

de diámetro variable (desde pocos centímetros hasta rocas), provenientes del entisol superficial del terreno aguas arriba.

Los terrenos sorribados pertenecían originalmente al mismo orden (Entisol) que el resto de la superficie del Espacio, y se consideran como tales en el presente estudio, dado que la clasificación de Soil Taxonomy (USDA, 1.998) no establece distinciones en función de la antropización del entorno; en la práctica, presentan un horizonte superficial con tierra vegetal proveniente del exterior del Espacio Protegido, de 0,5 m, al menos, de espesor, bajo el que se encuentra la roca madre.

El suelo se encuentra también modificado, en ocasiones con inclusión de material desde el exterior, donde la ocupación por construcciones y, en general, la variable edificatoria ha modificado de forma apreciable el entorno, si bien en el caso de Charco Verde la playa ha sido regenerada.

Tanto la pedregosidad como la rocosidad son elevadas (prácticamente completas), aunque la modificación derivada de las sorribas ha llevado a su descenso hasta su práctica anulación en los terrenos de cultivo.

Agrológicamente (clasificación USDA), el suelo del área puede clasificarse en las clase VIII (suelos rocosos), sin opción de uso agrosilvoganadero –de ahí el vertido de tierra vegetal procedente del exterior para el cultivo del plátano.

#### 4.4. HIDROLOGÍA

En superficie, las laderas del Charco de Las Palmas, a cota superior a la del Espacio Natural del Paisaje Protegido, se encuentran recorridas por vaguadas que definen con claridad las líneas de evacuación, aunque la potencia de sus cauces resulta escasa debido tanto a la juventud y permeabilidad del terreno como a la escasa cuenca hidrográfica. Destaca de entre ellas (de norte a sur) los barrancos Santa Cecilia, de los Guanches, El Castillo y Los Pájaros, que atraviesan transversalmente El Remo.

Los cauces se difuminan en la zona de su desembocadura, ya en el E.N.P., dada la drástica disminución en la pendiente; la presencia de plataneras, con la consiguiente modificación morfológica del terreno, ha hecho perder capacidad de conducción a las barranqueras.

Según el Plan Hidrológico de La Palma<sup>4</sup> el acuífero del área corresponde a la masa de agua subterránea ES70LP005 denominada Valle de Aridane-Tzacorte, definida a partir del Decreto 49/20005 y caracterizada por un contenido de ión nitrato superior a 50mg/l y una acusada disminución de la calidad por procesos puntuales de salinización.

En este sentido, parece resultar de especial interés para su uso la recuperación del antiguo pozo de Charco Verde, manantial superficial, con cambios de nivel con las mareas, cuyas aguas, consideradas medicinales, resultaban muy apreciadas incluso fuera de las islas.

<sup>5</sup> Decreto 49/2000, de 10 de abril por el que se determinan las masas de agua afectadas por la contaminación de nitratos de origen agrario y se designan las zonas vulnerables por dicha contaminación.

Así mismo el Plan Hidrológico clasifica las masas de agua superficial costera en función de los ecotipos obtenidos teniendo en cuenta la salinidad, las corrientes, la exposición al oleaje, el sustrato y las presiones y amenazas. El código correspondiente a la masa de agua del Remo es el ES70LPTII, denominado suroeste y presenta las siguientes características:

Salinidad	Mareas	Profundidad	Vel.corriente	Exposición	Residencia	Sustrato	Área intermareal	Pres./amenazas
>30	1 - 3 m	<50	< 1 nudo	protegido	días	blando-duro	< 50 %	No

#### 4.5. PAISAJE

Para el análisis del paisaje, se adopta un área territorial de mayor amplitud, donde se enclavan los terrenos de Charco Verde.

##### 4.5.1. Formación de Unidades

Previo al análisis para la formación de unidades visuales, se incidirá en las dificultades que presenta este estudio:

El Paisaje Protegido del Remo, donde se ubica el enclave de Charco Verde, presenta una situación orográfica tal que resulta muy complicada su percepción, salvo desde el inicio de la caída del acantilado que cierra el E.N.P. por su lado oriental, que no presenta acceso rodado salvo las pistas que se dirigen a los invernaderos en cabecera, en el Paisaje de Tamanca.

La escasa pendiente en sentido este – oeste del área sorribada, y la homogeneidad del terreno según la dirección norte – sur hacen que la visión del área territorial del Remo desde el exterior o, incluso, dentro del propio Paisaje Protegido, resulte parcial, y en general ceñida a la superficie inmediata; las estructuras agrícolas –bien muros de bloque hueco sin cubrir, bien provistos de invernadero de malla- impiden una panorámica del Espacio completo desde cualquier ámbito próximo o interior.

En este sentido, la definición de unidades se obtiene como resultado de la unión de zonas cuyas características visuales, analizadas desde distintos puntos, resultan similares, o bien por la configuración como unidad de un territorio con aspectos comunes internamente, y diferenciado claramente del entorno, aunque de pequeña extensión.

Con las precauciones indicadas, se han adoptado los siguientes elementos del paisaje para la concreción de unidades:

1. compacidad: mayor o menor densidad y dispersión de elementos.
2. color: se valorará tinte, tono, brillo y contraste
3. textura: granulosidad, finura.
4. forma: irregular, geométrica, lineal.

5. altura relativa: frente a la propia del entorno.



Vista general del área de Charco Verde

Así, pueden apreciarse las siguientes unidades paisajísticas:

1. **Charco Verde:** se trata de un sector al noroeste del Espacio, diferenciado del resto por cuanto sus componentes característicos son distintos al entorno –se trata de una playa, sus accesos y las rocas y terrenos adyacentes con vegetación silvestre, en tanto las áreas inmediatas se ocupan con plataneras o materiales de sedimentación aluvial o de desplome- y se ciñe en su conjunto por viales asfaltados. Su textura es particularmente fina, dentro del conjunto del E.N.P., con tonos más claros y brillantes, superior compacidad a la media, y heterogeneidad moderada.
2. **Casas del Remo:** al suroeste se extiende el núcleo de Casas del Remo, de gran heterogeneidad interna, con construcciones de muy diversa tipología (varias plantas o una sola, en bloque – enfoscado o sin enfoscar- o en materiales menos resistentes, con tejado plano o a dos aguas, ...), muy ceñidas al borde litoral. Pese a que no pueda definirse el área por unas características texturales, tonales o de altura relativa determinadas-salvo su forma, lineal-, dadas sus diferencias internas, sí se puede establecer una unidad, por cuanto el área comparte la característica de urbanización desordenada, distinguiéndose radicalmente del resto del territorio.
3. **Franja litoral:** entre Casas del Remo y Charco Verde se extiende una línea de muy escasa anchura – no superior a 5 – 6 metros, en el mejor de los casos- con un material geológico compacto y de tonos oscuros, modificado por la acción de la erosión marina, que actúa, en distintas zonas, como sumidero de escombros y restos del material de protección de la platanera.
4. **Área cultivada:** abarcando la mayor parte de la superficie del E.N.P., presenta relativa homogeneidad interna, estableciéndose diferencias entre los cultivos provistos de invernadero de malla y los desprotegidos, distinción muy difícil de analizar por cuanto ambas zonas se imbrican en el territorio,

y su superficie relativa se modifica con el tiempo –el número de invernaderos ha crecido bastante en los últimos años.- Tanto sus tonalidades como su forma –geométrica- y altura relativa – con muy pocas variaciones internas- permiten establecer una unidad paisajística centrada en este aspecto.

5. Base del acantilado interior: entre el canal que actúa como límite oriental del Espacio, y la zona cultivada, se extiende un territorio donde se mezclan los restos de materiales del edificio Cumbre Vieja erosionados por la posterior acción marina, hoy convertidos en un acantilado muerto, con los conos de deyección y restos de desplome de las paredes; se trata de un territorio poco visible –salvo sobre Charco Verde- con cierta compacidad interna, tonos claros, altura relativa superior al resto del Espacio –derivada de la mayor cota del terreno, no de la presencia de elementos relevantes- aunque este aspecto pasa relativamente desapercibido por cuanto desde la carretera LP-124, que accede a Casas del Remo, en general las plataneras no permiten la vista de la base del acantilado. Su textura es normalmente gruesa, y presenta un cierto grado de homogeneidad interna.

#### 4.5.2. Calidad

Sobre las unidades así definidas para toda el área territorial del remo, se apreciará su calidad perceptual:

1. Charco Verde: al noroeste del Paisaje Protegido se encuentra la playa de Charco Verde, en cuyas inmediaciones se han efectuado algunas obras de urbanización –acometidas, asfaltado - que dan un aspecto ordenado al entorno. Los accesos peatonales, establecidos en veredas protegidas por muros de hormigón, se encuentran algo degradados. En el centro de la playa aparece un bar levantado con materiales fácilmente desmontables, como ocupación de temporada, que modifica el paisaje de la playa, máxime al situarse frente al roque central. Sin embargo, la playa en sí se encuentra en buen estado, y el terreno inmediato a ella no presenta movimientos de tierras u obras que modifiquen su situación, pudiendo considerarse la calidad visual de Charco Verde media.
2. Remo: la zona entre los cultivos y la franja litoral, en el suroeste del Espacio, se ocupa con construcciones sin ordenar, con un grado de urbanización y equipamientos escasos, y una estructura algo caótica, en especial en la parte más antigua del asentamiento. Su calidad visual es baja.
3. Franja costera: se trata de un área muy estrecha, que se ciñe a la zona de dominio público marítimo – terrestre, e incluso en ocasiones aún de inferior dimensión transversal por la ocupación humana. Mantiene sus características geomorfológicas, con coladas erosionadas por la acción marina, similar al resto de la línea litoral –en particular, hacia el sur- pero claramente diferenciable del resto del E.N.P. Su estado de conservación es adecuado –salvo puntos concretos, donde se acumula el material ya usado en los invernaderos- y presenta una calidad paisajística media –máxime si se consideran los roques (islotas) costeros inmediatos.-
4. Zona cultivada: la mayor parte del Espacio se ocupa con cultivos de platanera, o fincas sorribadas para su cultivo, aunque éste aún no las ocupe. Dadas las características del área, con escasa dimensión transversal, bajo un acantilado fósil y con muy reducida pendiente, y suelo natural conformado por coladas o derrubios, sin duda se trataba de un área de gran calidad perceptual; el posterior cultivo permitió establecer un contrapunto visual de gran valor frente al entorno volcánico. Sin embargo, la extensión de los invernaderos ha disminuido la calidad visual del área, pudiendo considerarse en la actualidad como “media”.

5. Base del acantilado: Entre la zona cultivada y el límite este del E.N.P. aparece una pequeña franja de derrubios y sedimentos provenientes del material del acantilado inmediato, que se encuentra poco transformado por la acción humana (salvo el paso del canal de El Remo); por situarse junto a la caída del Paisaje Protegido de Tamanca, de mayor espectacularidad y relevancia, visualmente no resulta destacable, por lo que cabe considerar su calidad como media.

#### 4.5.3. Fragilidad visual

La cuenca visual del conjunto del área es reducida, aún en mayor grado al avanzar hacia el mar, desde donde la ausencia de personas que perciban El Remo hace disminuir el nivel de fragilidad del Paisaje.

La zona resulta visible desde la carretera que desciende hacia Puerto Naos, aunque su lejanía evita la consideración de gran fragilidad visual del entorno por este concepto. En general, se puede estimar que el territorio no presenta una fragilidad superior a media, disminuyendo paulatinamente al descender hacia la costa, donde se convierte en muy baja.

Como excepción, puede indicarse el enclave de Charco Verde, a menor cota a la de la carreta LP-213, y visible en su totalidad desde ésta, con fragilidad visual media – alta.



Vista de la playa de Charco Verde desde los extremos norte y sur del área

#### 4.5.4. Clasificación

Dado que la fragilidad visual se ha considerado media – baja –salvo en Charco Verde-, y su variación gradual en el Espacio Protegido, la valoración deberá atenerse de forma esencial a lo indicado al tratar sobre la calidad paisajística del lugar.

Así, se considera:

- Valoración media: franja litoral (con fragilidad muy baja), zona cultivada y base del acantilado (con calidad y fragilidad intermedias) y Charco Verde.
- Baja: El Remo.

Esta clasificación resulta un hecho cuanto menos valorable, por cuanto el Espacio presenta la declaración de Paisaje Protegido, sin que, del estudio realizado, se extraiga como consecuencia un muy elevado valor perceptual de punto alguno del área.

#### 4.6. RIESGOS NATURALES

Para este apartado se han identificado dos tipos de riesgos considerados de especial relevancia dadas las características particulares de la Isla: riesgo de avenidas de agua y riesgo de erupción volcánica.

Respecto a riesgo de avenidas de agua para determinar el nivel de peligrosidad de posibles avenidas el Plan Insular ha realizado un estudio que gradúa el nivel de riesgo de las cuencas hidrográficas de la isla. Ninguno de los barrancos del Paisaje Protegido están considerados como de riesgo por avenidas de agua.

Para determinar el nivel de peligrosidad de las posibles erupciones volcánicas el Plan Insular ha realizado un estudio mediante simulaciones a partir de puntos de emisión viables alrededor de cada cono volcánico.

Según los datos obtenidos, los volcanes de Cumbre Nueva (Hoyo Negro, Cráter de El Duraznero y Caldera Deseada) pueden implicar un riesgo hacia la vertiente Oeste de la Isla, en cuanto a posible superficie afectada por erupciones.

Al respecto, el Plan Insular determina la elaboración de un Plan de Prevención de Riesgos, instrumento que deberá contar con un estudio más detallado de las condiciones y alcance de posibles erupciones y las consecuencias derivadas, así como la determinación de indicadores de riesgo y medidas a tomar en caso de que se incremente el nivel de riesgo.

## 5. MEDIO BIÓTICO

### 5.1. FLORA Y VEGETACIÓN

Gran parte del ámbito carece de cobertura vegetal natural, estando ocupado por cultivos, muchos de ellos cubiertos por invernaderos.

Potencialmente el área estaría ocupada por la asociación palmera *Echio brevirami-Euphorbietum canariensis*, esta formación en la actualidad sólo ocupa, de manera vestigial, una pequeña zona cerca del Charco Verde. En la parte sur queda una zona con elementos de la asociación *Euphorbio lamarckii-Schizogynatum sericeae echietosum breviramis*, este pequeño enclave alberga ejemplares de higuera (*Euphorbia lamarckii*), salado blanco (*Schizogyne sericea*), el arbol (*Echium brevirame*) y de incienso canario (*Artemisia thuscula*). En toda la parte oriental, al pie del acantilado se localiza un matorral de retamar blanco palmero (*Euphorbio lamarckii-Retametum rhodorhizoidis*).

En la zona de mayor influencia marina habita una comunidad de la asociación *Frankenio-Astidamietum latifolia* de la que aún quedan presentes algunos elementos como la servilleta (*Astydamia latifolia*) y la siempreviva de mar (*Limonium pectinatum*).

Las zonas cercanas a los invernaderos y a los bordes de la carretera albergan una vegetación típica de suelos alterados donde están presentes especies ruderales, algunas de ellas invasoras, como el tabaco moro (*Nicotiana glauca*), el rabo de gato (*Pennisetum setaceum*) y la tunera (*Opuntia maxima*).

El área urbanizada presenta pequeños jardines a borde de carretera con especies exóticas ornamentales.

La zona del Charcón alberga a su alrededor una comunidad de salado blanco y fanerógamas acuáticas comunes en aguas salobres del tipo *Ruppia* sp.

Debido a la elevada presión antrópica se ha dado una modificación profunda en el paisaje, con cambios en el perfil natural del terreno y en las características de la capa superficial del suelo originado por sorriba en la práctica totalidad del espacio. Por lo tanto el estado de conservación de la vegetación dentro del espacio natural no es bueno.

Esto ha propiciado la entrada de especies vegetales de tipo ruderal como el tártago o el tabaco moro, así mismo ha proliferado de manera preocupante la presencia del rabo de gato, especie invasora de rápida expansión.

De forma similar el borde costero apenas mantiene algunos ejemplares de servilleta y siempreviva, frente a los más abundantes salados blancos o inciensos.

El área mejor conservada es el sector oriental, en la zona acantilada bajo el canal que actúa como límite Este del Espacio, donde se han mantenido algunas especies como la malpica brillante (*Carlina falcata*) o los bejeques (*Aeonium* sp.), ausentes en otros puntos del Paisaje Protegido.

### 5.1.1. Régimen de protección de la flora

Para determinar la posible presencia de especies protegidas de flora y fauna en el ámbito, se procedió a realizar una serie de consultas al Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA), mediante el uso de la aplicación ATLANTIS 3.2. Como resultado de dichas consultas se obtuvo un listado correspondiente a las especies y subespecies cuya presencia ha sido registrada documentalmente para las cuadrículas de 500 m de lado en la que se incluye el ámbito de actuación, en base a datos obtenidos en fechas posteriores al año 1969 y registrados con niveles de precisión “1” y “2” y nivel de confianza “seguro”. Dicho listado queda constituido por los siguientes taxones:

Taxón	Or FI	Di Ha	CCEP
<i>Selaginella denticulata</i> (L.) Spring	AII	AV	
<i>Polypodium macaronesicum</i> A. E. Bobrov	AII		
<i>Notholaena marantae subcordata</i> (Cav.) G. Kunkel	AII		
<i>Adiantum reniforme</i> L.	AII		
<i>Asplenium onopteris</i> L.	AII		
<i>Davallia canariensis</i> (L.) Sm.	AII		
<i>Anogramma leptophylla</i> (L.) Link	AII		
<i>Cosentinia vellea bivalens</i> (Reichst.) Rivas-Mart. & Salvo	AII		
<i>Aeonium canariense christii</i> (Burchard) Bañares	AII		
<i>Aeonium nobile</i> (Praeger) Praeger	AII		IEC
<i>Aeonium spathulatum</i> (Hornem.) Praeger	AII		
<i>Chamaecytisus proliferus</i> (L. f.) Link	AIII		
<i>Chamaecytisus proliferus</i> (L. f.) Link	AIII		
<i>Retama rhodorhizoides</i> Webb & Berthel.	AII		
<i>Euphorbia balsamifera balsamifera</i>	AII		
<i>Euphorbia canariensis</i> L.	AII		
<i>Olea cerasiformis</i> Rivas-Mart. & del Arco	AII		
<i>Ceropegia dichotoma dichotoma</i>	AII		
<i>Bystropogon origanifolius</i> L`Hér.	AIII		
<i>Salvia canariensis</i> L.	AIII		
<i>Teucrium heterophyllum</i> L`Hér.	AII		
<i>Atalanthus arboreus</i> (DC.) Sw.	AII		
<i>Carlina falcata</i> Svent.	AII		
<i>Phagnalon umbelliforme</i> DC.	AII		
<i>Tolpis calderae</i> Bolle	AII		

<sup>6</sup> Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas. Decreto 20/2014, de 20 de marzo, por el que se modifican los anexos de la Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas.

<sup>7</sup> Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la comunidad autónoma de Canarias.

<sup>8</sup> Directiva 92/43/CE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Se encuentran protegidos mediante su inclusión en alguno o varios de los documentos normativos siguientes:

- Catálogo Canario de Especies Protegidas (CCEP)<sup>6</sup>.
- Orden flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias<sup>7</sup>.
- Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Directiva de Hábitats (Di.Ha)<sup>8</sup>.

No se incluye por tanto ninguna especie en las categorías de amenazas “En Peligro” o “Vulnerable”.

Sobre la presencia de la especie endémica de La Palma *Parolinia aridanae*, y localizada, en número escaso en un sector rocoso sobre la playa del Charco Verde y en una zona cercana a los cultivos de plataneras al este del espacio natural protegido de El Remo, al no estar descrita científicamente no consta en la base de datos Atlantis 2.1 (BIOTA) y por tanto tampoco pudo ser evaluada para su inclusión en el Catálogo Canario de Especies Protegidas. Sin embargo dado el valor de este taxón por su exclusividad y atendiendo al criterio de “preservación de la biodiversidad”<sup>9</sup> se mantendrá una cierta limitación de usos en la zona donde está presente.

### 5.1.2. Comunidades vegetales y hábitats de interés comunitario

El entorno se encuentra bastante transformado, excepto puntos concretos de la caída al mar y la zona baja del acantilado. Inicialmente, el área se cubría por formaciones de piso basal (cardonal-tabaibal, del que aún se encuentran restos relativamente bien conservados en el área de Tamanca inmediata), que aparece en comunidades de degradación en las zonas con inferior incidencia humana –franja sur del espacio, con presencia de arbol, higuera o matorrillo, entre las especies de flora, y bisbita o curruca entre las aves; y matorral halófito costero, en la franja marina, hoy bastante transformada –aunque con presencia puntual de algunas especies de flora propias del lugar como servilleta o siempreviva, y aves, como gaviotas o charrán, o migrantes como el alcatraz o la garza real.

En general, la degradación ha repercutido en una disminución de la variabilidad específica y un aumento porcentual de la presencia de individuos de amplia valencia ecológica y adaptación a la acción humana (paloma, rata, tártago, vinagrera), incluyendo elementos habituales en las áreas de plataneras, como mirlo, amor seco o yerbamora negra (*Solanum nigrum*).

Dentro del Paisaje Protegido del Remo puede encontrarse el hábitat Matorrales termomediterráneos y preestépicos (código 5330), considerado como Hábitat Natural de Interés Comunitario<sup>10</sup>. Este hábitat presente muy poca extensión y mal estado de conservación.

<sup>9</sup> Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, art. 3. Criterios para la actuación de los poderes públicos.

<sup>10</sup> Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, incorporado posteriormente al Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El Paisaje Protegido del Remo limita con las Zonas de Especial Conservación 159\_LP Tamanca (ES7020022) y con la 152\_LP Franja marina de Fuencaliente (ES7020122) pertenecientes a la Red Natura 2000.

## 5.2. FAUNA

El área se encuadra sobre malpaíses recientes actualmente muy alterados y cubiertos en su casi totalidad por cultivos e invernaderos, así los vertebrados que aparecen en la zona están en consonancia con esta circunstancia: está presente la rana común (*Pelophylax perezi*) asociada a los estanques de agua, la salamandra (*Tarentola delalandii*) o el lagarto barbazul (*Gallotia galloti palmae*), distribuidos por el conjunto del área, también se cita la presencia del murciélago rabudo (*Tadarida teniotis*). Entre las aves destaca la presencia de la paloma bravía (*Columba livia*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor unicolor*), la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), el caminero (*Anthus berthelotii*), el mirlo (*Turdus merula*), el cernícalo (*Falco tinnunculus*) o la graja (*Phyrrhocorax pyrrhocorax*). Como especies asociadas al medio marino destaca la gaviota patiamarilla (*Larus michaellis*) y el charrán común (*Sterna hirundo*), siendo además frecuentada por especies de paso como la garceta común (*Egretta garcetta*) o limícolas como el vuelvepedras (*Arenaria interpres*).

Los invertebrados presentan una cierta representación de taxones de insectos, con endemismos palmeros como la pimelia palmera (*Pimelia laevigata laevigata*), o canarios como los curculiónidos *Perapion neofallax* y *Acalles argillosus* o lepidópteros como la mariposa manto (*Cylyrius webbianus*), destacando de forma especial la presencia del cigarrón palo palmero (*Acrostira euphorbiae*), saltamontes endémico en la zona, único invertebrado de los citados para el área como amenazado con la categoría “En peligro”.

A destacar que, igualmente ocurre con la flora, la fauna invasora se ve favorecida por la gran antropización del Espacio, siendo abundante la presencia de ratas (*Rattus rattus* y *R. norvegicus*) así como de gatos (*Felis catus*) tanto domésticos como asilvestrados.

### 5.2.1. Régimen de protección de la fauna

Para determinar la posible presencia de especies de fauna con alguna categoría de protección se ha realizado una serie de consultas a la base de datos Atlantis 3.2 en los mismos términos que la realizada para flora, obteniéndose los siguientes taxones.

Taxón	Di Ha	CEEA	BERNA	Di Av	CCEP	BONN	ACUAT
<i>Tarentola delalandii</i> (Duméril & Bibron, 1836)	AIV	RPE	AII		PE		
<i>Gallotia galloti palmae</i> (Boettger & Müller, 1914)	AIV		AIII				
<i>Sterna hirundo</i> Linnaeus, 1758		RPE	AII	AI		A2	AII
<i>Upupa epops</i> Linnaeus, 1758		RPE	AII				
<i>Anthus berthelotii berthelotii</i> Bolle, 1862		RPE	AII				
<i>Phylloscopus canariensis canariensis</i> (Hartwig, 1886)		RPE	AII				
<i>Parus teneriffae palmensis</i> Meade-Waldo, 1889		RPE	AII				
<i>Acrostira euphorbiae</i> García & Oromí, 1992		EX			E		
<i>Tadarida teniotis</i>	AIV	RPE	AII		V		

Se encuentran protegidos mediante su inclusión en alguno o varios de los documentos normativos siguientes:

- Listado y Catálogo español de Especies Amenazadas (CEEA)<sup>11</sup>.
- Catálogo Canario de Especies Protegidas (CCEP).
- Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Directiva de Hábitats (Di.Ha).
- Directiva 2009/147/CEE, relativa a la conservación de las aves silvestres. Directiva de Aves (D.Av)<sup>12</sup>.
- Convenio de Berna (BERNA)<sup>13</sup>.
- Convenio de Bonn (BONN)<sup>14</sup>.
- Acuerdo sobre conservación de aves acuáticas (ACUAT)<sup>15</sup>.

Se destaca en negrita el cigarrón palo palmero (*Acrostira euphorbiae*) por estar incluida en la categorías de amenaza “En Peligro”. Este saltamontes está presente solamente en un área muy reducida del suroeste de la isla en El Remo y Tamanca. El hábitat de esta especie está constituido por litosoles cubiertos por vegetación xerófila formada especialmente por la higuera (*Euphorbia lamarckii*), se considera una especie monófaga al vivir exclusivamente sobre esta euphorbia, esta característica junto con la realización de la puesta en el suelo a escasa profundidad, la hace especialmente sensible a la alteración antrópica del hábitat donde está presente.

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de noviembre relativa a la conservación de las aves silvestres.

<sup>13</sup> Instrumento de ratificación del Convenio relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa, hecho en Berna el 19 de septiembre de 1979.

<sup>14</sup> Convenio sobre la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres, hecho en Bonn el 23 de junio de 1979.

<sup>15</sup> Instrumento de ratificación del Acuerdo sobre la conservación de las Aves Acuáticas Migratorias Afroeuroasiáticas, hecho en La Haya el 15 de agosto de 1996.

Así mismo el murciélago rabudo (*Tadarida teniotis*) se cita para el ámbito, estando considerado como vulnerable en el catálogo canario.

### 5.3. RECURSOS CULTURALES Y PATRIMONIALES

El principal elemento cultural es el pozo de Charco Verde. Al respecto, cabe destacar su relevancia histórica, donde se ubicaba un manantial de aguas medicinales, conocido y concurrido a partir del siglo XVI, en especial tras la erupción que cubrió la Fuente Santa, en Fuencaliente, que derivó a muchos de los usuarios de aquel manantial hacia éste.



Detalle del Pozo de Las Cruces (Charco Verde)

La importancia del lugar llevó al análisis de sus aguas en el siglo XIX, y a la construcción, a finales de ese mismo siglo, de una casa de baños en la zona de la playa actual, cuyos últimos restos desaparecieron con la rehabilitación y reordenación general de la zona.

De las consultas a catálogo insular y municipal no se evidencian elementos arqueológicos, ya que, probablemente, en caso de existir, se vieron afectados bien por la acción humana, bien por el fenómeno volcánico. No obstante, y a pesar de la propia naturaleza de los yacimientos arqueológicos, resulta altamente improbable la posibilidad de que se produzca un hallazgo fortuito en el ámbito de la actuación turística de Charco Verde.

El municipio de Los Llanos de Aridane cuenta con Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico (BOC nº73 de 11 de mayo de 2011). En la identificación de bienes integrantes del patrimonio municipal queda identificado únicamente como elemento protegido el pozo de Charco Verde.

En cuanto a otros elementos identificados por el inventario insular, llevado a cabo por el Plan Insular, cabe destacar, como elemento simplemente identificado el Poris de Charco Verde.

## 6. INCIDENCIA DE LOS SISTEMAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN

### 6.1. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS (LEY 19/2003)

En el marco del sistema de Planeamiento establecido en el artículo 15 del TRLOTENC, las Directrices de Ordenación se configuran como el instrumento de ordenación propio del Gobierno de Canarias, que integra la ordenación de los recursos naturales y del territorio y cuyo ámbito es la Comunidad Autónoma de Canarias.

Las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias se aprobaron por Ley 19/2003, de 14 de abril (BOC núm. 73, de 15 de abril de 2013).

El objetivo de las Directrices, que aparece sintetizado en el párrafo inicial de la exposición de motivos, es “...lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para las islas, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica...”. Así, en el marco de la triple variante ambiental, económica y social que contempla este objetivo, el contenido de las Directrices de Ordenación General se estructura en seis bloques temáticos:

- Recursos naturales
- Energía y residuos
- Ordenación territorial
- Transportes y comunicaciones
- Patrimonio cultural y paisaje
- Actividad económica y territorio

Este Plan Especial las tiene en cuenta en los aspectos que le afectan, destacando de entre todas ellas las siguientes:

DOG 15.2 (ND): “La conservación es el objetivo primario de todos los espacios protegidos y prevalecerá en aquellos casos en que entre en conflicto con otros objetivos”.

DOG 15.3 (ND): “El uso público de los espacios protegidos contribuirá a fomentar el contacto del hombre con la naturaleza. El planeamiento de los espacios naturales dará prioridad al uso público en los diferentes tipos de espacios naturales, en las zonas de los mismos clasificadas como de uso especial, general, tradicional o moderado”.

DOG 16.1 (ND): “En el marco definido por las Directrices de Ordenación y los Planes Insulares de Ordenación, el planeamiento de los espacios naturales protegidos establecerá el régimen de los usos,

aprovechamientos y actuaciones en base a la zonificación de los mismos y a la clasificación y régimen urbanístico que igualmente establezcan, con el fin de alcanzar los objetivos de ordenación propuestos”.

DOG 16.3 (ND): “Los Planes Rectores de Uso y Gestión de los parques rurales y los Planes Especiales de los paisajes protegidos establecerán los criterios para desarrollar el seguimiento de los principales parámetros socioeconómicos de las poblaciones asentadas en su interior, a fin de conocer los cambios y tendencias en el bienestar de la población residente”.

DOG 17.1 (NAD): “Las intervenciones de recuperación de espacios degradados y las acciones de integración paisajística de las infraestructuras serán llevadas a cabo mediante el empleo de especies autóctonas. Se atenderá específicamente a corregir la fragmentación de los hábitat mediante el establecimiento de corredores biológicos”.

## 6.2. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA

Mediante Decreto 71/2011, de 11 de marzo, publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 67, de 1 de abril de 2011, se aprobó el Plan Insular de Ordenación de la isla de La Palma (PIOLP). La Disposición Final Única de dicho decreto establece que el plan entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOC.

Según el artículo 17 del TRLOTENC “Los Planes Insulares son instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística de la isla y definen el modelo de organización y utilización del territorio para garantizar su desarrollo sostenible. Tienen carácter vinculante en los términos establecidos en este Texto Refundido para los instrumentos de ordenación de espacios naturales y territorial de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística”.

En el Título II de la normativa del PIOLP se establecen las líneas generales del modelo insular en cuanto a finalidades, principios rectores, sistemas territoriales y zonificación.

El Plan Insular en cumplimiento del mandato establecido en el artículo 18 del TRLOTENC establece la siguiente zonificación PORN:

- Zona A. Corresponde a los ámbitos rústicos con interés ambiental, con predominio y relevancia de los valores naturales y ambientales.
- Zona B. Corresponde a los ámbitos rústicos donde coexisten valores naturales de importancia con actividades humanas productivas de tipo tradicional.
  - Ba. Subzona de aptitud natural: formada por aquella parte de la zona B que albergan valores forestales, paisajísticos o naturales de importancia, o bien que tienen potencialidad para albergarlos.
  - Bb. Constituida por aquella parte de la zona B que alberga actividades productivas de tipo tradicional o que, por su morfología, accesos y demás factores del proceso productivo, son susceptible de albergarlas. Corresponde a ámbitos rústicos con interés productivo, con aptitud productiva vinculada a los sectores forestal, agrícola y ganadero. Incluye también

ámbitos de alto valor natural y/o paisajístico, donde la presencia de actividad tradicional no ha impedido su inclusión en figuras de protección de la Red Canaria o de la Red Europea Natura 2000.

- Zona C. Incluye aquellas partes del territorio susceptibles de albergar diversos equipamientos, construcciones o instalaciones puntuales de interés general.
- Zona D. Corresponde a ámbitos urbanos y de asentamientos rurales. Incluye los suelos clasificados como urbanos, urbanizables y los asentamientos rurales, así como aquellos que, en desarrollo del Plan Insular puedan llegar a serlo. Incluye equipamientos, y áreas previstas para el desarrollo de actividades económicas y turísticas, que requieran la incorporación a suelo urbanizable y su posterior transformación en urbano.
- Zona E. Delimita los lugares que pueden albergar actividades susceptibles de producir impacto ambiental de importancia, específicamente aquellas áreas que se han considerado aptas para la realización de actividades extractivas de tierra, piedra, y áridos.
- En relación con esta zonificación, todo el espacio tiene consideración de ámbito rústico con interés económico (Bb1.3 ENP-Monumento Natural, Paisaje Protegido y Sitio de Interés Científico con actividad tradicional) a excepción de Charco Verde y las Casas del Remo consideradas como ámbitos urbanos (D2.1 Residencial o mixto y D3.3 Área especializada turística).

Por otra parte, como sistema de infraestructuras y equipamientos el Plan Insular establece una EDAR (propuesta) y reconoce la instalación marítima de El Remo.

Como actuación propuesta en la red viaria el Plan Insular plantea una nueva carretera de nivel VI que conecta la LP213 de Puerto Naos-El Remo con la LP213 La Zamora-Los Canarios

Asimismo, define como elementos de interés del espacio litoral, tanto para Charco Verde como las Casas de El Remo (zona de baño, elementos patrimoniales (Porís de Charco Verde), sendero litoral). Asimismo, establece dos actuaciones denominadas “Actuación Medioambiental e Integral en el acantilado de El Remo” y “Actuación Medioambiental e Integral en la playa de El Remo”.

Su programa de actuación y estudio económico establece la mejora de las redes de saneamiento en EDAR El Remo y EDAR Comarcal Los Llanos (determinación a desarrollar a través del Plan Territorial Especial de Ordenación Hidrológica).

En cuanto a las directrices de ordenación en materia de paisaje, establece la determinación de integración paisajística de las infraestructuras de saneamiento.

El Plan Insular contempla el desarrollo de sus determinaciones en el tramo litoral mediante un Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral.

### 6.3. PLANEAMIENTO MUNICIPAL

#### 6.3.1. PGOU de 1987

El Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en la sesión de la CUMAC celebrada el 16 de junio de 1987, clasificaba el núcleo de El Remo como suelo urbanizable no programado residencial. El ámbito delimitado abarcaba un área que comprendía propiamente el núcleo edificado y un entorno de plataneras del espacio agrario circundante. Esta es la primera aproximación al tratamiento urbanístico de este núcleo costero que, por esos años, ya había adquirido la conformación actual, y cuya génesis fue una ocupación marginal del litoral, en torno a lo que había sido un enclave de pescadores con algunas construcciones para tal fin.

El estado de consolidación por la edificación, en lo que representaba la estrecha franja costera que dejó libre la intensa ocupación agraria, activó la necesidad de formular un adecuado tratamiento urbanístico, cuyo objetivo fuera la pervivencia del núcleo, o, al menos, implementar acciones no destructivas, que posibilitaran una solución digna y articuladora desde el punto de vista social.

Es necesario señalar que con el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, practicado por la Administración Estatal de acuerdo con la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, quedan afectadas una serie de edificaciones. Unas por estar ubicadas sobre el Dominio Público, otras por ocupar la franja que dicha ley establece como Servidumbre de Tránsito, y otras por encontrarse en Servidumbre de Protección.

No obstante, el núcleo estaba consolidado por la edificación con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, lo cual permitió establecer previsiones para la protección del litoral correspondientes a la consideración de suelo urbano, clasificación que adquirió el núcleo por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) tras la aprobación de la “Modificación del Plan General del municipio de Los Llanos de Aridane para la Revisión de su programa de Actuación”, en la que se delimitaba este ámbito de suelo urbano. En este mismo Acuerdo se remitía la ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Reforma Interior que fue formulado y tramitado por el Ayuntamiento y cuya Aprobación Definitiva quedó suspendida por la CUMAC, en la sesión celebrada el 27 de noviembre de 1997, hasta la subsanación de algunos reparos. Para la subsanación de algunos reparos era necesario proceder a la Modificación del Plan General, lo que nunca llegó a concluirse.

La Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias, incluye todo el ámbito de este pequeño núcleo dentro del Paisaje Protegido del Remo, consideración que mantiene el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. En el anexo de ambas leyes, dedicado a la descripción literal de los Espacios Naturales Protegidos y de sus límites, se contempla la consideración de este núcleo como suelo urbano.

#### 6.3.2. PGO de 2011<sup>16</sup>

El Plan General de Ordenación, aprobado de forma parcial por el acuerdo de la COTMAC de 1 de octubre de 2010 (BOC de 2 de mayo de 2011), supone la adaptación del planeamiento municipal al Texto Refundido

<sup>16</sup> Por Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16 de junio de 2015, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, Recurso Núm. 3575/2013, se declara contrario al Ordenamiento Jurídico el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), adoptado en su sesión de 1 de octubre de 2010,

de la Ley del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias y a la Ley 19/2003, por las que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. Asimismo, dicho planeamiento se encuentra adaptado plenamente al Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma.

El ámbito del Paisaje Protegido de El Remo es considerado como suelo rústico de protección natural, por aplicación de la disposición quinta del TRLOTENC, excepto los terrenos correspondientes a Charco Verde y Casas del Remo, que mantienen la clasificación del suelo vigente a la entrada en vigor de la Ley 12/1994. La ordenación de estos terrenos tiene carácter indicativo hasta que el Plan Especial del Paisaje Protegido entre en vigor, y es la que se expresa a continuación.

El PGO considera una parte de Charco Verde como un ámbito de suelo urbano consolidado (SUC-T2) y otra parte como un sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado turístico SUSO-T G-3-S5.

Las determinaciones del PGO establecidas para Charco Verde corresponden a la ordenación establecida en el Convenio Urbanístico para la inclusión de determinaciones relativas a los sectores Charco Verde I y Charco Verde II al Plan Especial del Paisaje Protegido del Remo) procediéndose a ajustar los parámetros urbanísticos para cumplir estándares del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma.

El PGO establece que en el núcleo urbano de El Remo la ordenación urbanística será establecida por el Plan Especial del Paisaje Protegido. Dicho ámbito queda definido como G3-A1-El Remo. Se admite el uso turístico en los términos que establezca el Plan Especial de El Remo.

### 6.4. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

#### 6.4.1. Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la Isla de La Palma (PTEOTLP)

Tal y como establece el PIOLP, el desarrollo de las áreas especializadas turísticas precisarán del reconocimiento por parte del PTEOTLP. Su desarrollo temporal y los límites de capacidad se ajustarán a las determinaciones que dicho plan establezca.

En todo caso, antes de entrar en el análisis del PTEOTLP hay que mencionar la Disposición Adicional Única de la normativa del PIOLP, donde se establece que la ordenación de la actividad turística se regulará por el PTEOTLP, cuya vigencia mantiene el PIOLP, excepto una serie de normas que quedan expresamente derogadas, y que se transcriben a continuación:

*“e) Norma 6 Zonificación y categorización del suelo rústico.*

*f) Norma 12 Determinaciones básicas sobre el paisaje*

por el que aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación de los Llanos de Aridane. Por ello, las consideraciones que se efectúan en este epígrafe sobre el PGO de 2011 quedan condicionadas por dicha Sentencia, y por la fecha de su firmeza.

g) Norma 14 Sistema de Usos, excepto el uso de turismo.

h) Norma 15.2.b) en lo relativo al núcleo de La Fajana.

i) Norma 17.3) salvo los párrafos segundo y tercero de la letra a) por hacer referencia a la carga turística de los asentamientos, y el número 6 de la letra a) por afectar a estándares turísticos.

j) Norma 19 Las Infraestructuras.

k) Norma 21 “Equipamientos con nivel estructurante local”

l) Norma 23. Instalaciones existentes”.

Además, la mencionada *Disposición Adicional Única* establece que:

*“2. La norma 18 del PTEOTLP se aplica exclusivamente a los establecimientos alojativos turísticos.*

*3. Queda derogado cualquier otro contenido que se oponga a este Plan Insular. En las Zonas A y Ba se prohíbe el uso turístico excepto el de turismo rural en los términos contemplados en el Plan Territorial.*

*4. Toda actuación turística autorizable conforme a las disposiciones del planeamiento territorial se desarrollará conforme al mismo, tanto en el orden de la admisibilidad territorial, como modalidades y ritmos de crecimiento, ajustándose a sus requisitos y condiciones, sin perjuicio de las disposiciones de naturaleza no turística del Plan Insular.*

*5. En caso de que la aplicación de los contenidos de la presente Disposición entraran en contradicción con lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística, prevalecerán éstas sobre las de dicho planeamiento territorial.”*

En cuanto a la Norma 05 PTEOTLP: Identificación y Delimitación Zonal, el PTEOTLP realiza la siguiente zonificación general:

Zona exenta: Z0 → Se trata del territorio insular para el cual no resulta posible ningún aprovechamiento que se materialice en alojamientos turísticos, salvo excepciones.

Espacio para el turismo imbricado → Está constituido por cinco zonas generales, encontrándose El Remo afectado por la vertiente Oeste, Z-1.

Núcleo turístico convencional → Se delimita la realidad existente en cuanto a núcleos cuyo uso principal es el turístico, incluyendo suelos urbanos y urbanizables, y la posible expansión de dichos núcleos. El planeamiento urbanístico clasificará estos suelos dentro del perímetro delimitado por el PTEOTLP. Aparece entre estos núcleos turísticos existentes el “NTE -2 Charco Verde”

El PTEOTLP en su Anexo A recoge las fichas Z1-1, correspondientes a El Remo, y la Z1-2 correspondiente a Charco Verde con las siguientes determinaciones:

#### El Remo (Z1 51 001).

- Objetivos de ordenación: Rehabilitación de la estructura urbana existente, con el mantenimiento de trazas y prevencencias.
- Como acciones costeras que el PTETLP considera necesarias en determinados enclaves costeros, están:
- Actuación ambiental para la recuperación de El Charcón y su entorno.
- Actuación de abrigo de playa, consistente en estructuras simples o islotes artificiales que den abrigo al espacio de playa y zona de varado. Una actuación de apoyo a la rocalla dispondrá a su vez de espacios dedicados a solarío.
- Compatibilidad turística: El núcleo, en su función principal de residencia, quedará compatibilizado para el uso de turismo alojativo.
- Excepción del estándar turístico de densidad en la totalidad del núcleo.
- Carga alojativa inicialmente asignada: 18 plazas.

#### Charco Verde (Z1 06 002).

- Objetivos de ordenación: Desarrollo del espacio convencional NTE-2
- Área que comprende los actuales suelos urbanos y urbanizables (Charco Verde I y II). Se completarán las infraestructuras, con el mínimo sistema viario capaz de resolver la accesibilidad del conjunto, aparcamientos en superficie de apoyo a la playa, zonas verdes que den protección al hábitat del endemismo “parolína aridanae” y del histórico pozo de Charco Verde.
- El conjunto se desarrollará con adecuada articulación con el espacio de playa y con la carretera de acceso LP-213.
- Deberá tener un desarrollo turístico cualificado, exclusivamente hotelero de cinco estrellas.
- Compatibilidad residencial: Este núcleo convencional, con independencia del tratamiento pormenorizado que establezca el planeamiento del espacio natural, deberá tener exclusiva especialización turística, con usos compatibles de comercio, restauración y ocio.
- No podrá existir excepción del estándar turístico de densidad de este núcleo.
- Carga alojativa inicialmente asignada: 500 plazas.

#### **6.4.2. Otros Planes Territoriales**

Según la Directriz de Ordenación General 26.1, los Planes Hidrológicos Insulares tienen naturaleza de Plan Territorial Especial. El Plan Hidrológico Insular de La Palma, aprobado por Decreto 166/2001, BOC. Núm. 141 y 152, incorpora una primera parte, la más extensa, de carácter más bien descriptivo de los recursos

hidráulicos de la isla de la infraestructura existente, y algunas propuestas. Le sigue una parte normativa, regulando el dominio público hidráulico en la isla (servidumbres, aprovechamientos y régimen económico), así como el seguimiento y procedimiento de modificación del plan. También incluye un plan de obras.

En última instancia habrá que estar a la adaptación del Plan Hidrológico a la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas).

El Plan Hidrológico prevé la instalación de una depuradora en El Remo, localizada en la Zona de Uso Tradicional (ZUT) en suelo rústico de protección agraria. Esta prevista para dar servicio a la futura instalación turística de Charco Verde y al caserío de El Remo.

El Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma está aún sin concluir su tramitación. Por anuncio de 31 de julio de 2012 (BOC Nº 168. Martes 28 de Agosto de 2012), se da publicidad al acuerdo de El Consejo de Gobierno Insular del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, adoptado en la sesión ordinaria celebrada el 27 de julio de 2012, por el que se declara la caducidad del procedimiento de aprobación del Plan Territorial Especial de Ordenación de Residuos de La Palma y reproduce la iniciativa con la conservación de los trámites efectuados hasta el momento.

En similar situación se encuentra el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras Energéticas de la Isla de La Palma, que se sigue tramitando, y cuyo último acto conocido es la Resolución de 15 de febrero de 2012 de la Viceconsejería de Industria y Energía (BOC Nº 042. Miércoles 29 de Febrero de 2012), por la que se amplía el plazo máximo para la su tramitación.

## 6.5. AFECCIONES SEGÚN LA LEY DE COSTAS

Tiene especial incidencia la Legislación de Costas, que comprende: La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (B.O.E., Núm. 181, de 29 de julio), modificada por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (B.O.E. Núm. 313, de 31 de diciembre de 2002), por la D.A. 10ª de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (B.O.E. Núm. 124, de 24 de mayo de 2003) y 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), y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. (BOE Nº 247, de 11 de octubre de 2014).

Dicha Legislación establece una serie de servidumbres legales a partir de la línea de deslinde marítimo-terrestre, en virtud de la cual se cumplirán las siguientes condiciones:

- **Servidumbre de protección:** Recae sobre una zona de 100 m. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y de 20 metros para los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas. Las actividades, obras en instalaciones en la misma se regulan en los artículos 23 a 26 de dicha Ley y artículos correspondientes del Reglamento, debiéndose tener en cuenta la Disposición Transitoria Tercera de dicha Ley, con su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, y complementada por la Ley 2/2013.

- **Servidumbre de tránsito:** Recae sobre una franja de 6 m. medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar y queda regulada por el artículo 27 de la citada Ley. La misma podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos.
- **Servidumbre de acceso al mar:** Se regula en el artículo 28 de la Ley de Costas y correspondientes de su Reglamento y, en virtud de éstos, en los suelos clasificados en el Plan Especial del Paisaje Protegido como urbano o urbanizable, las vías de acceso al mar deberán estar separadas entre sí, como máximo, de 500 m. para el tráfico rodado y de 200 m. para los peatonales.
- **Zona de influencia:** Si bien no es una servidumbre, sí establece limitaciones que afectan tanto al planeamiento como a su ejecución. La Ley obliga a su establecimiento por los oportunos instrumentos de planeamiento con una profundidad mínima de 500 metros. Recae sobre una franja de terreno de 500 m de ancho, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, y se regula por los criterios del artículo 30 de la citada Ley de Costas. La ordenación urbanística sobre terrenos incluidos en esta zona, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo - terrestre a través de los siguientes criterios:
  - En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
  - Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

En virtud del artículo 44.5 de la referida Ley de Costas, los paseos marítimos se localizarán fuera de la ribera del mar y serán preferentemente peatonales. Asimismo, por aplicación del artículo 44.6 de la misma, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 metros de la zona de servidumbre de protección.

En relación con las obras e instalaciones existentes, tanto en dominio público como en la zona de servidumbre de protección, la normativa en materia de costas establece diversas normas de derecho transitorio, aplicables a las situaciones existentes a la fecha de su entrada en vigor, estableciendo un régimen jurídico especial de afección, tanto para el planeamiento, como para la concesión de licencias de obras, en especial de reparación, mantenimiento y mejora de obras e instalaciones preexistentes. El citado régimen transitorio se encuentra regulado en las Disposiciones Transitorias 3ª (modificada por Ley 53/2002 y complementada por la Ley 2/2013), 4ª y 7ª de la Ley 22/1988.

La Disposición Transitoria Tercera, apartado 3, establece: “Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y

rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.”

Esta Disposición debe ser complementada con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2013: “En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Ley, se podrá instar que el régimen previsto en la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se aplique igualmente a los núcleos o áreas que, a su entrada en vigor, no estuvieran clasificados como suelo urbano pero que, en ese momento, reunieran alguno de los siguientes requisitos:

- a) En municipios con planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de su superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en dos terceras partes de su superficie, de conformidad con la ordenación de aplicación.
- b) En municipios sin planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de su superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en la mitad de su superficie.”

Lo anterior, está supeditado a un informe previo favorable del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que deberá pronunciarse sobre la delimitación y compatibilidad de tales núcleos o áreas con la integridad y defensa del dominio público marítimo-terrestre.

La Disposición Transitoria Cuarta contempla el régimen para aquellas obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, cuya redacción ha sido modificada por la Ley 2/2013:

*“1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.*

*2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:*

- a) *Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.*

*Mientras la concesión esté vigente, sus titulares podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes.*

- b) *Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud, si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable.*
- c) *En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.*

*3. Las obras, a las que se refiere el apartado segundo de esta disposición transitoria, cuando les sea aplicable, deberán:*

- a) *Suponer una mejora en la eficiencia energética. A tal efecto, tendrán que obtener una calificación energética final que alcance una mejora de dos letras o una letra B, lo que se acreditará mediante la certificación de eficiencia energética, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril (RCL 2013, 559) , por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios o lo que cualquier otra norma pueda establecer en el futuro para la certificación de edificios existentes.*
- b) *Emplear los mecanismos, sistemas, instalaciones y equipamientos individuales y/o colectivos que supongan un ahorro efectivo en el consumo de agua. En el caso de que afecten a jardines y espacios verdes, para su riego fomentarán el uso de recursos hídricos marginales, tales como aguas regeneradas o aguas de lluvia almacenadas.*

*No podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente sin que los titulares de las concesiones acrediten haber presentado ante la Administración del Estado y los de las construcciones e instalaciones ante los órganos competentes de las Comunidades Autónomas una declaración responsable en la que de manera expresa y clara manifiesten que tales obras no supondrán un aumento del volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que cumplen con los requisitos establecidos anteriormente sobre eficiencia energética y ahorro de agua, cuando les sean de aplicación. La declaración*

*responsable se ajustará a lo dispuesto en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.”*

## **7. DIAGNÓSTICO**

### **7.1. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL**

En el área donde se enclava los terrenos vinculados a la Actuación Turística Charco Verde concurre una problemática ambiental derivada de la transformación de un espacio ambiental de reciente “construcción volcánica” a un espacio transformado intensamente por el hombre y, que ahora se encuentra dedicado intensa y mayoritariamente al cultivo de plátanos, y en menor medida a la urbanización.

Los valores paisajísticos y culturales que animaron la declaración como ENP del área que incluye los terrenos de Charco Verde, han perdido parte de sus méritos paisajísticos con la mayor proliferación de invernaderos, así como por las obras de urbanización en ejecución del Plan Parcial Charco Verde I y de edificación en el núcleo costero de El Remo. Por otra parte, el uso de la población local y visitante de la playa de Charco Verde se ha visto incrementada en los últimos años.

Centrándonos en la problemática ambiental más prioritaria se puede destacar un impacto directo, ya que el uso de abonos y fitosanitarios en la actividad agrícola producen una contaminación del suelo y de las aguas.

Por otra parte, en el espacio existen ámbitos degradados que responden a impactos concretos de vertidos de escombros, basuras, y acumulación de tierras: se localizan en el entorno de la carretera LP-213 y en menor cantidad en el perímetro de los invernaderos.

En el Avance del Plan Especial del Paisaje Protegido de El Remo, se reconoce una Unidad Homogénea denominada Charco Verde (UH3) coincidente con los terrenos vinculados con la Actuación Turística de Charco Verde, así como con el Plan especial de Reforma Interior Charco Verde I y el sector urbanizable colindante por el sur Charco Verde II.

El análisis sintético de dicha Unidad se refleja en la siguiente ficha:

CHARCO VERDE (UH3):	
<p><b>Descripción:</b> El área de Charco Verde se enclava íntegramente en el interior del E.N.P., ocupando el espacio de la playa en sí mismo y los terrenos vinculados a las actuaciones urbanísticas Charco Verde I y Charco II.</p> <p>Dentro de la Unidad Homogénea UH3, que se corresponde con los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, se sitúa una pequeña zona – en torno a</p> <p>1.500 m<sup>2</sup>- con crecimiento de <i>Parolinia aridanae</i>-, endemismo de El Remo y Tamanca.</p>	
<p><b>Grado de conservación:</b> Medio. La urbanización llevada a cabo, se ha realizado conforme al Proyecto de Urbanización del Plan Parcial Charco Verde I, siguiendo las previsiones determinadas en el mismo, así como en el propio Plan Parcial, por lo que su desarrollo puede estimarse adecuado. Bajo la carretera se extiende un área carente de acceso regulado, con ocupación parcial por la vegetación, donde vegeta la especie de flora antes indicada.</p>	
<p><b>Valores a conservar:</b> Especialmente, los derivados de la presencia de <i>Parolinia aridanae</i>, cuya existencia se encuentra en las áreas delimitadas en el informe suscrito por el biólogo D. Francisco Cabrera Rodríguez con fecha julio de 1998, anexo al Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I, cuyo Texto Refundido resultó aprobado por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane mediante Acuerdo adoptado en sesión celebrada el 18 de julio de 1998.</p> <p>La categoría visual del área, considerada media en el análisis llevado a cabo, pero relativamente fácil de empeorar como consecuencia de la implantación inadecuada de la edificación turística resultante de la ordenación pormenorizada del área. Al respecto, con la finalidad de garantizar la correcta integración paisajística en el entorno de la playa de Charco Verde y en el área, se deberá realizar un estudio de integración paisajística donde los aspectos cromáticos y la garantía de la visión del mar desde la carretera LP-213, constituyan condiciones normativas de partida.</p> <p>Se identifican áreas de interés geomorfológico (Beach Rocks) y elemento patrimonial catalogado (pozo de Charco Verde).</p> <p>Respecto al cantil volcánico costero, podría ser necesaria su excavación parcial en aras a obtener la necesaria integración paisajística de los volúmenes edificatorios resultantes de la ordenación que se adopte.</p> <p>En cuanto al Pozo de Charco Verde, habrá de adecuarse la ordenación urbanística a las potencialidades de explotación de dicho recurso, así como habrá de estudiarse la conveniencia y oportunidad de vincular dichas aguas, clasificadas como minero-medicinales, conocidas como aguas clorurado-sódicas, y de su posible explotación dentro del producto turístico de Charco Verde.</p>	
<p><b>Capacidad de uso:</b></p> <p><u>Científico:</u> reducida, salvo en lo concerniente a la capacidad de mantenimiento y expansión de la <i>Parolinia</i> y a la conservación del Beach Rocks y el Pozo de las Cruces (Pozo de Charco verde).</p>	

**Actuaciones de uso público:** Apto, para la realización de actuaciones en el DPMT de playa y litoral, así como en los terrenos cedidos al Ayuntamiento como espacios libres públicos en virtud de la ordenación pormenorizada del área. Se plantea la ordenación integral de dichos espacios públicos con objeto de conseguir un “Parque Litoral” como dotación pública de la actuación turística, articulado entre la carretera LP-213 y la Playa, a través del cual han de resolverse los problemas de accesibilidad a la misma.

**Uso primario:** Apto, tanto para actividades relacionadas con la pesca como las actividades de esparcimiento vinculadas a la playa y al mar. Toda vez que se prevé la sustitución de los cultivos plataneros, no se considera el uso agrícola para el mantenimiento de los cultivos existentes.

**Urbanización:** Adecuada, siguiendo unos parámetros que no debiliten la capacidad visual del área, y claramente inadecuada en las zonas de implantación de la *Parolinia*.

**Amenazas y oportunidades:** La principal amenaza deviene de una incorrecta implantación de los volúmenes edificatorios en la zona, lo que produciría un impacto paisajístico tanto inmediato, desde la playa y su entorno próximo, como desde la visión extensa.

Toda vez que desde la ordenación pormenorizada del área ha de quedar garantizada la conservación y proliferación de la *Parolinia aridanae*, no solamente en las zonas donde hoy existe sino en otras áreas destinadas a espacio libre, no se encuentran posibles amenazas derivadas del proceso urbanizador y del edificatorio.

Las oportunidades vienen de la conservación de los valores antes indicados y la posibilidad de recuperación y promoción de las aguas del manantial, hoy accesible a través del pozo.

La intervención en la zona mediante una actuación turística ejemplar desde su implantación arquitectónica e integración paisajística hasta su corrección ambiental, constituye una oportunidad para la puesta en valor y la explotación sostenible de este enclave, así como para contribuir a la cualificación y revalorización del modelo turístico insular.

**Diagnóstico:** Estado medio. Cabe la posibilidad de evitar las referidas amenazas mediante un desarrollo y una ordenación urbanística adecuada a los recursos ambientales y paisajísticos que alberga tan singular enclave.

Necesariamente habrá de respetarse la previsión en la ordenación pormenorizada de la actuación como espacio libre del área ocupada por *Parolinia aridanae*.

Igualmente habrá de protegerse el Pozo de Las Cruces, así como ordenar este recurso para su explotación.

La creación de un Parque Litoral mediante la articulación del sistema de espacios libres públicos del sector con la playa y el litoral, así como con la carretera LP-213, constituye una obligada determinación en la ordenación urbanística de la zona.

## 7.2. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

### 7.2.1. Situación actual

Mediante **Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo**, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, (BOC nº60, de 15 de mayo de 2000), se establece el régimen jurídico general de los Espacios Naturales de Canarias, y se regula la actividad administrativa en materia de Ordenación de los Recursos Naturales, incorporándose un Anejo de Reclasificación de los Espacios Naturales de Canarias, entre los cuales se encuentra el **Paisaje Protegido de El Remo P-16**.

Dentro de dicho Espacio Natural se sitúan los terrenos vinculados a las actuaciones urbanísticas Charco Verde I y Charco Verde II, que conjuntamente comprenden la Actuación Estratégica Turística Insular denominada Charco Verde en la Estrategia Administrativa aprobada recientemente por el Cabildo Insular.

Se reconoce en el referido Anejo la clasificación otorgada por el planeamiento municipal vigente a dichos terrenos de los sectores Charco Verde I (suelo urbano) y Charco Verde II (suelo urbanizable programado).

La situación legal del Paisaje Protegido de El Remo ha resultado ser bastante compleja, de ahí que a día de hoy no se encuentra redactado el Plan Especial del Espacio, en el que habrían de introducirse las previsiones de ordenación para los terrenos incluidos en Charco verde I y Charco Verde II.

El Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma reconduce la actuación del sistema turístico de Charco Verde, hacia una única instalación alojativa en hotel cinco estrellas.

Por su parte, el Plan Insular plantea unas determinaciones del sistema de infraestructuras y equipamientos y de infraestructuras viarias que hay que tomar en consideración así como la preservación de elementos de interés del espacio litoral y la adopción de medidas ambientales de integración paisajística.

### 7.2.2. Charco Verde

#### 7.2.2.1. Planeamiento

La primera cuestión que se plantea es la limitación impuesta por el PTETLP en cuanto a la modalidad, categoría y capacidad turística, al obligar a que sea Hotelera, de cinco estrellas y con una capacidad máxima de 500 plazas alojativas. Tal limitación no deviene de normativa turística autonómica, siéndole de aplicación la ficha Z1-2 del PTETLP aplicable al área que comprende los actuales suelos urbano y urbanizable "Charco Verde I" y "Charco Verde II, que exige un desarrollo turístico cualificado de máxima categoría con un ratio superior a 160 m<sup>2</sup> brutos/ plaza alojativa.

El Plan Insular de ordenación, aprobado definitivamente mediante Decreto 71/2011, de 11 de marzo, mantiene íntegramente las determinaciones del PTETLP para la Actuación Turística Hotelera de Charco Verde.

#### 7.2.2.2. Afección por la Ley de Costas

También tiene especial incidencia la Legislación de Costas, a la que se ha hecho referencia en el epígrafe 5.1, añadiendo que, según el artículo 25 de la Ley de Costas en la zona de servidumbre de protección, están prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación, lo cual impide que se pueda ubicar la edificación hotelera en esta franja. Si bien es cierto lo anterior, en la práctica, no existe impedimento para que la instalaciones de piscinas, solárium y demás, que no sean estrictamente de habitación, se puedan ubicar en esta franja.

#### 7.2.2.3. Accesibilidad

La accesibilidad al ámbito de Charco Verde a través de la carretera LP-213, tanto a la playa como a los terrenos, se considera aceptable. Se realiza mediante las dos vías pavimentadas existentes, ejecutadas conforme al proyecto de urbanización del Plan Parcial Charco Verde I a principios del año 1985, que llegan prácticamente hasta la costa.

#### 7.2.2.4. Ocupación del suelo

La inexistente ocupación edificatoria, es decir, la ausencia de construcciones preexistentes en la zona, y la poca fragmentación parcelaria (a excepción de algunas parcelas existentes en el suelo actualmente clasificado como urbano), facilitan su posterior ordenación y gestión.

#### 7.2.2.5. Infraestructuras

Charco Verde dispone de suministro de energía eléctrica (media y baja tensión), abastecimiento de agua y red de alcantarillado, aunque esta última red no se ha usado desde sus inicios, por lo que las tuberías están obstruidas en su mayor parte.

Actualmente carece de báculos correspondientes a la red de alumbrado público, aunque las conducciones y entubado fueron ejecutadas conforme al proyecto de urbanización del Plan Parcial Charco verde I.

### 7.2.3. Potencialidades y evolución prevista

El área de Charco Verde, entendida como la playa y los terrenos que la envuelven, se conforma como un hito paisajístico diferenciado dentro del tapiz de plataneras y plástico que cubre en un alto porcentaje la estrecha isla baja del Remo.

Tanto el desarrollo económico del área como su protección vienen condicionados por la obligada protección del recurso paisaje, así como los elementos de la biota en peligro de extinción, cuya localización puntual dentro del espacio facilitan su conservación.

El desarrollo de Charco Verde deberá llevar aparejado, necesariamente, la conservación de los elementos del entorno –paisaje agrícola esencialmente- y el respeto escrupuloso al hábitat de *Parolinia aridanae*, cuya población deberá protegerse de manera efectiva.

### 7.3. OBJETIVOS PLANTEADOS EN EL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DEL REMO

En el Avance del Plan Especial del Paisaje Protegido del Remo se aborda un análisis y diagnóstico de la situación de partida, para, posteriormente, plantear varias alternativas de ordenación. No se propone ninguna alternativa, posponiéndose la elección de la alternativa más adecuada al resultado del proceso de participación ciudadana.

Tiene como objetivo principal la protección del paisaje agrícola originado por el cultivo de la platanera. Para la consecución de este objetivo se plantean un conjunto de objetivos específicos, que para la Unidad Homogénea de Charco Verde son los siguientes:

- Recuperación de áreas degradadas por diferentes impactos
- La conservación de los valores naturales (*Parolinia aridanae*) y culturales (Pozo de La Cruz) del espacio.
- La ordenación urbanística
- Plantear una solución que mantenga el uso público de la playa.
- Encontrar una solución a los problemas urbanísticos que viene arrastrando Charco Verde, evitando degradaciones del paisaje y preservando la biodiversidad (específicamente taxones de flora endémica).

### 7.4. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS EN EL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DEL PAISAJE PROTEGIDO DEL REMO

Se plantean tres alternativas, incluyendo la cero, para la evaluación de las diferentes opciones de ocupación del suelo. Todo ello con la intención de que en el proceso de participación pública se establezca un debate sobre las mismas.

Cada una de las alternativas comprende dos determinaciones de ordenación congruentes entre sí: la primera es la de zonificación del Espacio Natural Protegido, y la segunda la de clasificación urbanística de suelo. Los cambios en las alternativas surgen fundamentalmente en la zona de Charco Verde y del Remo en lo referente al modelo de ocupación urbana del suelo; mientras que en el resto del territorio se plantea siempre un modelo de ocupación agraria matizado por la aplicación de diferentes criterios de ordenación.

ZONIFICACIÓN		
ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
<p>Se propone una <b>zona de Uso Especial</b> en Charco Verde y El Remo.</p> <p>La <b>zona de Uso Tradicional</b> está constituida por las superficies con cultivos de plataneras, las cuales se pretenden conservar y el resto del territorio</p>	<p>Se plantea la <b>zona de Uso Tradicional</b>, que abarca gran parte del espacio protegido.</p> <p>El <b>Uso Moderado</b> se localiza en el borde costero y en el acantilado interior y en la zona donde se ubica la <i>Acrostira euphorbia</i> (saltamonte endémico).</p> <p>La <b>zona de Uso General</b> está constituida por la playa del Remo y de Charco Verde, y por una parcela al sur del espacio protegido, separado de aquél donde se ubica la <i>Acrostira euphorbia</i>, por la LP-213.</p>	<p>El núcleo urbano del Remo se establece una <b>zona de Uso Especial</b>.</p> <p>Para el mantenimiento y conservación de las superficies con cultivos de plataneras, se plantea la <b>zona de Uso Tradicional</b>, que abarca gran parte del espacio protegido.</p> <p>El <b>Uso Moderado</b> se localiza en el borde costero y en el acantilado interior y en la zona donde se ubica la <i>Acrostira euphorbia</i> (saltamonte endémico).</p> <p>La <b>zona de Uso General</b> está constituida por la playa del Remo y de Charco Verde, y por una parcela al sur del espacio protegido, separado de aquél donde se ubica la <i>Acrostira euphorbia</i> por la LP-213.</p>

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN		
ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
<p>Se clasifica en primera instancia la totalidad del ámbito del ENP como <b>suelo rústico de protección agraria</b>.</p> <p>Se clasifica el ámbito de El Remo como <b>suelo urbano</b>.</p> <p>Se clasifica el ámbito de Charco Verde como <b>suelo urbanizable sectorizado</b>.</p> <p>Se categoriza como <b>suelo rústico de protección costera</b> para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre, tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbanos y urbanizables</p>	<p>Se plantea para Charco Verde un <b>Suelo Urbano No Consolidado</b> de carácter turístico.</p> <p>Se clasifica y categoriza El Remo como <b>Suelo Urbano residencial No Consolidado Ordenado</b>.</p> <p>El territorio que ocupa la mayor parte del espacio protegido con los cultivos de plataneras se clasifica como <b>Suelo Rústico de Protección Agraria</b>.</p> <p>Se clasifican como <b>Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamiento</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La carretera LP-213 en el ámbito del dominio público.</li> <li>Una parcela sin ocupación agrícola, en la que se pretende la instalación de una depuradora, para servicio del conjunto del litoral de Los Llanos, y complemento de la ya existente en Puerto Naos.</li> <li>Otra parcela cuyo suelo está alterado actualmente, donde se pretende instalar un equipamiento relacionado con la <i>Acrostira euphorbia</i> (saltamonte endémico) y otras infraestructuras.</li> </ul> <p>Se categoriza como <b>Protección Natural</b> la zona del litoral y los acantilados al este del espacio delimitado, y el área de expansión natural de la <i>Acrostira euphorbia</i>, en el extremo sur.</p> <p>Las playas de Charco Verde y su entorno, tienen <b>Protección Paisajística</b>, con el fin de conservar sus valores paisajísticos y naturales.</p> <p>Se categoriza como <b>Suelo Rústico de Protección Costera</b> la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre, tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbanos y urbanizables.</p>	<p>Esta alternativa se caracteriza porque la práctica totalidad del suelo (salvo el núcleo urbano del Remo) está clasificado de Rústico, y la mayor parte de éste, de <b>Protección Agraria</b>.</p> <p>Se establece una <b>Protección Paisajística</b> en la playa de Charco Verde y su entorno costero.</p> <p>Los Suelos Rústicos de <b>Protección de Infraestructuras y equipamiento</b> son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La carretera LP-213 en el ámbito del dominio público.</li> <li>Una parcela sin ocupación agrícola, en la que se pretende la instalación de una depuradora, para servicio del conjunto del litoral de Los Llanos, y complemento de la ya existente en Puerto Naos</li> <li>Otra parcela cuyo suelo está alterado actualmente, donde se pretende instalar un equipamiento relacionado con la <i>Acrostira euphorbia</i>, y otras infraestructuras.</li> </ul> <p>Con la categoría de <b>Protección Natural</b> existen la zona de acantilado, tanto en las zonas más altas del espacio como en el cantil costero, y el área de expansión natural de la <i>Acrostira euphorbia</i> (en el extremo sur), y el área destinada a la protección de la <i>Parolinea aridanae</i>, en Charco Verde.</p> <p>El <b>Suelo Rústico de Protección Costera</b> para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre, tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbanos y urbanizables.</p> <p>El único suelo que no es rústico en esta alternativa se localiza en la zona del Remo, que, se clasifica como <b>Suelo Urbano No Consolidado</b>.</p>

## 8. RECURSOS TURÍSTICOS

El área de Charco Verde, entendida ésta como la playa homónima y los terrenos que la envuelven por debajo de la carretera LP-213, presenta unas indudables potencialidades para el establecimiento turístico de alojamiento, que se ve favorecido por tratarse de uno de los pocos espacios de oportunidad urbanística de la isla situado en el litoral, y además con un reducido nivel de transformación, entendiéndose que la sorriba agrícola de platanera comporta una transformación compatible, y en cierto modo favorable, con la urbanización y edificación turística.

Los recursos turísticos que alberga la zona son múltiples, destacándose los siguientes:

- La existencia de la playa de Charco Verde
- Las características climáticas.
- Las características del mar. Tranquilidad y calma en gran parte del año.
- La orientación. El ocaso y la puesta del sol.
- El aislamiento de la actuación, alejada del núcleo de Puerto Naos y del Remo.
- Fácil acceso y conectividad a través de la carretera LP-213.
- El paisaje volcánico en contraposición del paisaje cultural de los cultivos de plátano.
- La existencia de aguas minero-medicinales en el histórico Pozo de Las Cruces.



Vista de la playa de Charco Verde

## 8.1. LAS AGUAS MINERO-MEDICINALES DEL POZO DE LAS CRUCES (O DE CHARCO VERDE)

El proyecto turístico de Charco verde, ha de incorporar necesariamente el recurso de las aguas minero-medicinales del Pozo de Las Cruces o de Charco Verde, cuya importancia histórica y etnográfica queda patente en las numerosas referencias recogidas desde el siglo XVI hasta nuestros días. La tradición de sus facultades curativas ha ido pasando de generación en generación, pero se hace necesario un profundo análisis y estudio para su correcta explotación, que vendría a aumentar los atractivos de la oferta turística insular.

La referencia del aprovechamiento medicinal de las aguas del Charco Verde se remonta al siglo XVI, viajeros e historiadores hablaban de su aprovechamiento y cualidades curativas.

En el siglo XIX se da un paso importante y se realizan detallados análisis de sus contenidos que son publicados en la isla y en el extranjero. Se proyecta la construcción de una casa de baños, se regulariza su uso cotidiano teniendo como responsable a un "alcalde" designado para vigilar el aprovechamiento y uso.

El interés por la explotación e higiene del aprovechamiento público de las aguas del Charco Verde ocupó sesiones de la antigua Diputación Provincial de Canarias. El 10 de mayo de 1837 la Diputación acordó: "*que los gastos que ocasione el análisis de las aguas del charco Verde en la Palma se satisfagan de los fondos de Propios de toda la Isla*". Acuerdo que evidencia la preocupación oficial para el correcto aprovechamiento.



Vista del Pozo de las Cruces o de Charco Verde

Varios autores científicos y viajeros recogen el interés de estas aguas. Francisco Escolar y Serrano (1775-1826) cuenta que después que el volcán de San Antonio (hoy llamado de Fuencaliente) sepultara en 1677 la Fuente Santa, las aguas medicinales el Charco Verde fueron el remedio para enfermos que padecían "*dolores reumáticos y de estómago*". Se bañaban en ellas y bebían "*8, 10 y 12 cuartillos de aguas todos los días con lo cual logran, según dicen, sudar y purgar mucho y quedar libres de sus dolencias*". Continúa

describiendo las características del agua: *"tiene un gusto amargo y algo astringente, y se distingue de las demás en que no se deposita ocre de hierro por donde pasa. Cuando la marea sube el manantial que es manso salta en chorro, tiéndese una grilla por la superficie del agua, y el hedor sulfúreo que despide entonces es tan pestífero que causa vahídos de cabeza y sudor copioso al que se halla metido dentro de la pócima donde nace el agua, de modo que necesita el auxilio de otro para salir de ella"*.

El ministro Pascual Madoz (1806-1879), habla en su obra de estas aguas diciendo: *"El Charco Verde situado a 235 varas del mar en la playa de los Pájaros (costa de la Banda) no es más que una poceta de corto diámetro y muy poco fondo, cuyas agua son sulfato de magnesia, a que debe su propiedad purgante, y ácido hidrosulfúrico o hidrógeno sulfurado, a que se atribuye su cualidad antiherpética. Muchos son los enfermos que se han curado bebiendo esta agua por algunos días, o recibéndola en baños de vapor. Cerca de dicho charco hay otro mayor a 30 varas del mar, que también sigue el flujo y reflujo de aquel; pero su agua es diferente y su fondo desconocido, por cuya razón siempre conserva aquella. Este charco no tiene otro uso que el del curtido de linos, y altramuces; se conserva la tradición de que hubo otro charco incomparablemente mayor cerca de este último, que obstruyó el volcán de 1585 y salió de la montaña de Tihuya"*.

El cronista palmero Juan Bautista Lorenzo (1841-1908) dice que al Charco Verde acudían enfermos de toda la isla *"y de las demás del Archipiélago, que van allí a tomar los baños, vapores y beber agua, según la clase de padecimiento, y forman verdaderas colonias"*.

En el mismo sentido el periódico palmero El Ariete publica el 4 de agosto de 1870 un artículo que titula *"Aguas Medicinales del Charco Verde"* en la que decía que como todos los años, por esta estación, se veían alzar en la inmediaciones del árido lugar del Charco Verde, multitud de construcciones para el hospedaje de *"los pacientes que de diversos lugares de la isla, y aún del resto de la provincia"*, en busca de curación con aquellas medicinales agua.

Los análisis de su composición química realizados en el siglo XIX, según los datos contrastados, fueron importantes. En 1863 se publica por la imprenta El Time la monografía Clasificación de las principales aguas potables de la isla de La Palma, realizado por el científico José Luis Casaseca en un rudimentario laboratorio que le prepararon la familia Sotomayor en sus haciendas de Argual (Los Llanos de Aridane). En las conclusiones de Casaseca las compara a las catalanas de Vichy y en su opinión son de calidad y propiedades superiores.

Los beneficios de estas agua, ahora ya documentadas y analizadas, lleva a que Pedro de Sotomayor el solicitara licencia al ayuntamiento para construir una casa de baños, el 12 de julio de 1873. Esta casa a se llegó a edificar y aún se la recuerda en el fondo de la playa, donde permaneció en ruina hasta que fue derruida hace unos años.



**Casa de Baños de Charco Verde**

Sus características curativas alcanzaron interés científico internacional cuando en 1892 se publicó en Liverpool una hoja divulgativa de sus cualidades médicas. En 1897 Juan de la Puerta Canseco reprodujo el análisis de Liverpool, realizado en los laboratorios de A. Norman Tate y Compañía. El periódico tinerfeño La Prensa en 1926 habla de estos análisis y dice: *"En 1892 se imprimió en Liverpool una hoja que dice: "Los enfermos se alegrarán de oír que la Facultad de Medicina ha declarado que las aguas de la fuente del Charco Verde, en la isla de La Palma, se parecen mucho a las famosas aguas de Carlsbad en Bohemia son por tanto de gran valor para los enfermos"*. Continuaba diciendo que el Doctor Eduardo Adan había dicho que, según el análisis, el agua medicinal del Charco Verde era laxante para estreñimientos crónicos, y beneficiosa para todas las afecciones del hígado y riñones, reumatismo y diabetes.

El empeño de comercialización de las aguas continuó, aunque nunca fructificaron de manera "industrial", como hubiera sido el deseo de muchos palmeros. En 1910 la prensa de las islas daba cuenta que el ingeniero Sr. Bouillot por encargo de la familia Sotomayor *"hizo un análisis minucioso de las aguas del Charco verde, cuyas propiedades pudieran dar lugar al establecimiento de un balneario y á su venta en gran escala cuando sean conocidas sus excelencias en el mundo médico"*.

Aún hoy es usual el tener un garrafón de estas aguas en los domicilios de la isla. Se llegó a comercializar en Los Llanos de Aridane en el siglo XIX en la farmacia del licenciado Conrado Hernández de las Casas, establecimiento abierto al público en 1888. También nos consta la remisión de garrafones de estas aguas a la isla de Cuba. El viejo continente, Europa, conoció sus cualidades en la Exposición Universal de París de 1867, de la mano de la Asociación Amigos del País de La Palma que preparó para el evento "universal" una partida de botellas de *"Aguas minerales del Charco Verde"*.

Las aguas minero-medicinales del Charco Verde constituyen un indudable recurso que debe incorporarse al proyecto turístico de Charco Verde, en línea con las tendencias actuales de la medicina alternativa o naturalista.

## 8.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS AGUAS MINERO-MEDICINALES DEL CHARCO VERDE.

El trabajo realizado con fecha junio de 2015 por D. Luis Sarbelio Pérez Pulido denominado “*Estudio de las aguas minero medicinales del Charco Verde. Los Llanos de Aridane. La Palma. Indicaciones terapéuticas y técnicas de tratamiento*” se centró en el manantial de Charco Verde, manantial histórico, clasificado como de aguas “Clorurado-sódicas”, poco estudiado, considerado desde principios del siglo XIX el venero de aguas minero-medicinales más importante de la isla, que albergó un centro balneoterápico hoy desaparecido.

De dicho trabajo, basado en la realización de análisis físico-químicos para la determinación de sus parámetros y componentes mineralizantes, en estudios farmacológicos y terapéuticos, así como su aplicación mediante técnicas de tratamiento en la fisioterapia con aguas cloruradas sódicas, se deduce lo siguiente:

a) Determinaciones organolépticas

Aguas que a la salida del manantial son incoloras y diáfanas, y posteriormente son inodoras y con sabor agradable y salobre.

b) Determinaciones físico-químicas

Se trata de aguas hipotermales, por la temperatura de emergencia,  $T=21^{\circ}\text{C}$ , ligeramente

Alcalinas por su potencial de hidrógeno,  $\text{PH}=7,3$ . De mineralización fuerte, por su residuo seco, 7897 mg/l. Aguas muy duras por el elevado contenido total en calcio y magnesio (216.4 °F).

c) Análisis químico

Las determinaciones químicas para las aguas del Charco Verde fueron: Cloruros, Bicarbonatos, Carbonatos, Nitratos, Sulfatos, Sodio, Potasio, Calcio, Magnesio, Amonio, y Boro.

d) Acciones Farmacológicas e indicaciones terapéuticas.

Las aguas cloruradas constituyen un grupo importante de aguas minero-medicinales. Estas aguas debidamente utilizadas son un agente terapéutico importante en el tratamiento de múltiples procesos patológicos y en la prevención y recuperación de afecciones de índole muy diversa (reumatismo crónico, predisposiciones mórbidas, afecciones cutáneas, afecciones ginecológicas, afecciones del aparato circulatorio, afecciones a las vías respiratorias en fase crónica)



Imagen de Charco Verde. Año 1927



Guardianas de la casa de baños del Charco Verde

## 8.3. APLICACIONES TERAPÉUTICAS DE LAS AGUAS MINERO-MEDICINALES DEL CHARCO VERDE. BALNEOTERAPIA.

### 8.3.1. Técnicas de tratamiento con aguas minerales del Charco Verde

#### 8.3.1.1. Introducción

La crenoterapia es un remedio natural, de eficacia probada durante siglos. Para tratar las patologías referidas en el apartado anterior, en los balnearios se han elaborado una serie de terapias, basadas en la

hidroterapia, en las propiedades del agua, de los barros o peloides, en la cura atmiátrica, fisioterapia, electroterapia, sauna, baño de vapor, terapias manuales, así como técnicas de relajación, que ayudan a recuperar o mejorar el estado muscular, como a disminuir el estado de estrés y favorecer también el relax mental, todo dentro del entorno ambiental del balneario, pleno de serenidad, que supone una vuelta a la naturaleza, a los orígenes de la esencia del ser humano, lo que proporciona un equilibrio emocional, idóneo para los pacientes que acuden a un balneario.



### 8.3.1.2. Técnicas de tratamiento en balneoterapia

#### A. Balneocinesiterapia

Es la realización de ejercicios y movimientos en el seno del agua con fines terapéutico aprovechando el empuje y resistencia que proporciona el medio acuático, unido a la desgravación (disminución del peso aparente) provocada por el principio de Arquímedes. Lo que nos da mucho juego para realizar determinados movimientos que de otra forma no sería posibles. Además se produce una gran coordinación entre los músculos agonistas-antagonistas a la hora de realizar dichos movimientos, un mejor manejo del equilibrio, y se produce una mayor consciencia de nuestro cuerpo a través de la propiocepción que nos permite elaborar en nuestro cerebro un más preciso esquema corporal que nos puede ayudar para realizar con mayor facilidad ejercicios más complejos.

#### B. Balneación. Baño Termal

Es la técnica básica en todo tratamiento crenoterápico. Durante el mismo se producen todos los efectos mecánicos, térmicos y biológicos inherentes al agua mineralo-medicinal en función de temperatura y duración del tratamiento. La inmersión se realiza habitualmente en bañera o tanqueta.

Tiene múltiples variantes: en agua durmiente, de burbujas, de hidromasaje, con aditivos (oxígeno, ozono, carbogaseoso, galvánicos, de espuma, salinos, hidrocosméticos, etc. Cada uno tiene su peculiaridad e indicación adicional. Pero sin duda, es el baño de burbujas tanto individual como

colectivo Uacuzzi) el más utilizado. Consiste en la proyección de aire caliente a presión (unos 6001/min.) dando lugar a burbujas a presión con un diámetro de 0.4-1 .2mm.

Están indicados en casos de fatiga física psíquica, ideales por tanto en la recuperación tras el esfuerzo, en reumatismos crónicos, mialgias, tendinitis, fascitis, neuralgias, problemas vasculares periféricos no graves, adiposidades, celulitis, estrés, etc.



Producen un incremento de la vascularización de la zona bañada, mejora el metabolismo, oxigenación, nutrición y trofismo de los tejidos. Tiene un efecto sedante general, disminuyendo a nivel local la excitabilidad muscular, siendo descontracturante, y también analgésico, incrementando el umbral al dolor y la tolerancia al esfuerzo. Produce un masaje que facilita la circulación de retorno con drenaje de líquidos y de catabólicos, y una activación cardio-respiratoria, sin citar todos aquellos efectos biológicos derivados de la composición del agua termal, ya que es durante la balneación cuando se produce el fenómeno de la transmineralización percutánea, o paso de gases, minerales y oligoelementos a través de la piel.

El baño es generalmente sedante, como hemos comentado, sobre todo si se realiza a temperatura de 37-38°C y a baja presión. Pero puede ser, si nos interesa, tonificante y estimulante, si bajamos la temperatura de aplicación a 34-36°C y el burbujeo o chorros subacuáticos se realizan a mayor presión, como suele suceder en el jacuzzi.

#### C. Chorro y ducha a presión

Es la aplicación hidroterápica basada en la proyección de una cantidad variable de agua, que surgiendo de un receptáculo o depósito es propulsada a través de un conducto, (manguera en el chorro y tubería en la ducha), siendo impelida a la desembocadura (por un único orificio a una presión entre 3 y 6 atmósferas en el chorro, o por varios de número y diámetro diverso y a menor presión, de 1 a 3 atmósferas), para percutir de forma tópica sobre la piel del sujeto.



En su aplicación se consideran diferentes parámetros debiéndose individualizar el tratamiento, en función de la extensión de la zona a tratar, temperatura de aplicación, duración de la técnica, presión del agua, o tiempo de reposo postécnica.

El chorro a presión es quizás la técnica más específica de los balnearios, una de las más precisas y que necesita de formación específica del terapeuta que la aplica. Podemos decir que es una especie de masaje habitualmente caliente, a más de 40°C, con agua a presión que percute de forma vibratoria sobre el sujeto.



Sus principales efectos e indicaciones son:

- Descontracturante, muy útil en estados espásticos y anquilosis.
- Analgésicos, por efecto de la temperatura y de la presión, disminuye el dolor.
- Sedante, relajante.
- Estimulante general del organismo a nivel neuro-endocrino.

- Indicado en afecciones del aparato locomotor de todo tipo.
- En arteriopatías periféricas (alternando con frío) fuerza una gimnasia vascular.
- Procesos tróficos de la piel, ayuda a realizar un peeling renovador de la piel.

Una variante que combina chorro a presión y baño termal, es el **chorro subacuático**. Es la aplicación de un chorro a presión localizado y dirigido por un terapeuta mientras el sujeto se encuentra inmerso en el baño. La boca de salida del chorro se sitúa a pocos centímetros de la piel pero sin tocarla de tal forma que el agua interpuesta actúa como tamiz, atenuando la potencia del mismo y disminuyendo su agresividad, obteniéndose un gran resultado en sujetos hiperexcitables, en fibromialgia y en todos los casos en los que la percusión directa del chorro a presión "fuera del agua" sea dolorosa y por tanto, paradójicamente contracturante. Especialmente indicado en fuertes contracturas musculares localizadas y en casos de celulitis.

#### D. Duchas

La ducha tiene muchas variantes. Quizás la más utilizada en los balnearios es la llamada ducha circular, donde los chorros se proyectan en el plano horizontal desde unas tuberías en forma de herradura o semicírculo distanciados cada uno en unos 20 ó 30 cm. Pudiendo cada tubería tener una temperatura diferente, lo que la hace muy útil para estimular la circulación y el drenaje. Los efectos e indicaciones son parecidas a los del chorro aunque más acentuados,

#### E. Ducha Masaje

Ducha con manipulación.



#### F. Ducha Vichy

Se trata de una sesión de masaje mientras sobre la camilla se proyectan duchas de agua termal caliente. Efectos:

- Mejora la circulación periférica.
- Reduce las contracturas musculares.
- Facilita el movimiento articular.
- Favorece la respuesta general del sujeto.

Indicada en afecciones reumáticas y musculares, fibrositis, paniculitis, tensión emocional, estrés, recuperación post-esfuerzos, etc.



#### G. Ducha escocesa

Aplicaciones alternantes de agua caliente y fría en forma de chorro. Tiene un efecto descontracturante, sedante y analgésico y muy relajante. Está indicado en casos de debilidad orgánica, depresión nerviosa, insomnio, reumatismos crónicos, y distintas alteraciones del estado de ánimo.

#### H. Estufas



Se distinguen dos tipos bien diferenciados:

- **Sauna o estufa seca**, de alta temperatura, (entre 70-110°C) y bajo grado de humedad (<25%). Es la aplicación de termoterapia general por excelencia. Tiene efecto sedante general, relajante de la musculatura, desintoxicante, antiflogístico (anti-inflamatorio), analgésico, trófico y estimulante cardio-respiratorio.
- **Baño de vapor o estufa húmeda**, de alto grado de humedad (>90%) y menor temperatura (40-45°C). Tiene efectos similares, aunque menos intensos; si bien se suman otros derivados de los minerales del agua minero-medicinal, y es además una de las más importantes técnicas de la cura atmiátrica.



#### 8.3.1.3. Conclusiones

1. El estudio recogido en el presente documento, constituye un primer trabajo de carácter histórico-farmacológico- terapéutico de las aguas minero-medicinales del manantial del Charco Verde.
2. Se ha realizado sobre la base de un estudio analítico de las aguas minero-medicinales del manantial del Charco Verde. Clasificándolas, por primera vez, como pertenecientes al grupo de Aguas Clorurado-Sódicas, Bicarbonatadas Magnésicas.
3. Se confirma la constancia diacrónica de las aguas minero-medicinales del manantial del Charco Verde, a través de las analíticas realizadas y disponibles.
4. Atendiendo a la consideración de aguas clorurado-sódicas, se aportan las principales acciones farmacológicas e indicaciones clínicas de las aguas minero-medicinales del Charco Verde.
5. Atendiendo a la clasificación de aguas clorurado- sódicas, se aportan las principales técnicas de tratamiento con las aguas minero-medicinales de dicho manantial.
6. Dadas las características históricas, físico-químicas, químicas, farmacológicas y terapéuticas de las aguas minero-medicinales del Charco Verde, la situación del manantial y las características de la

zona, se considera que el enclave litoral del Charco Verde, estaría en condiciones de recuperar el histórico balneario y que con las nuevas técnicas pudiera convertirse en centro de referencia de los establecimientos balneoterápicos de las islas Canarias dentro del proyecto turístico “Charco Verde”, dentro de la Estrategia Turística insular.

## 9. CLAVES Y CONDICIONANTES PARA LA INTERVENCIÓN

Para la conceptualización, implantación y formalización arquitectónica del proyecto turístico de Charco verde, es preciso identificar y concretar el conjunto de condicionantes y/o limitaciones, bien de índole ambiental, bien de naturaleza normativa, y los referidos a la actividad turística en sí, derivados del producto turístico que se determine y de su viabilidad económica.

Toda vez que el Plan especial del Paisaje Protegido del Remo no ha sido aprobado aún, y que el planeamiento urbanístico general del término municipal de Los Llanos de Aridane ha resultado anulado por Sentencia judicial firme del tribunal Supremo, el actual marco normativo de incidencia en la actuación turística de Charco Verde se encuentra constituido por el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTETLP) y por el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP).

La ordenación y diseño de la Actuación Turística de Charco Verde, como parte del denominado Sistema Motriz Turístico Insular, ha de enmarcarse dentro del objetivo general de la Revisión del PIOLP y por ende del propio PTETLP, y por tanto habrá de cumplir las condiciones normativas de ambos que no sean objeto de revisión.

Los condicionantes ambientales han quedado puestas de manifiesto en la documentación ambiental incorporada al presente documento y descrita en los apartados anteriores.

Respecto al producto turístico, se plantea inicialmente por la propiedad la implantación de un establecimiento turístico en modalidad hotelera, con un 60% de las unidades alojativas en edificación compacta convencional y un 40% en tipología de apartamentos, con una categoría de cuatro estrellas. Como equipamiento complementario de la instalación, se plantea la incorporación de un Spa de salud con una cierta vinculación a las aguas minero-medicinales del Pozo de Las Cruces.

Asimismo, dentro del proyecto turístico, se incorpora un Parque Litoral, que ha de aglutinar al sistema sectorial de espacios públicos, articulado con el espacio litoral y de playa, los accesos públicos, y además con las instalaciones hoteleras privadas.

### 9.1. CONDICIONANTES NORMATIVOS. PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA

El Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP), resultó aprobado definitivamente mediante Decreto 71/2011, de 11 de marzo, habiéndose publicado su normativa en el BOC nº67, de 1 de abril de 2011.

En virtud de la **Disposición Adicional Única del PIOLP**, la ordenación de la actividad turística de la isla de La Palma se regula por lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la actividad Turística de la isla de La Palma (PTETLP), cuya vigencia se mantiene excepto un conjunto de normas relativas a aspectos no turísticos que quedan expresamente derogadas. Entre las determinaciones vigentes, se encuentran las relativas al Núcleo Turístico de Charco Verde NTE-2, que comprende el actual ámbito de suelo urbano Charco Verde I y el sector urbanizable Charco Verde II, cuya escueta ordenación se encuentra en la **ficha Z1-2 del “Anejo A”** de la Normativa del PTETLP, reduciéndose a :

- **Se completarán las infraestructuras** con el mínimo sistema viario capaz de resolver la accesibilidad del conjunto.
- En la ordenación pormenorizada se preverán en superficie los **aparcamientos necesarios de apoyo a la playa**.
- Se preverán **zonas verdes que den protección al hábitat del endemismo “*parolinea aridanae*”**.
- Se preverá un **espacio libre que garantice la conservación del histórico Pozo de Las Cruces o de Charco Verde**.
- En la ordenación habrá de resolverse una **adecuada articulación con el espacio de playa y con la carretera de acceso LP-213**.
- Deberá tener un desarrollo turístico cualificado, exclusivamente **hotelero de 5 estrellas**.
- El núcleo convencional Charco Verde (NTE-2), con independencia del tratamiento pormenorizado que establezca el planeamiento del espacio natural, deberá tener **exclusiva especialización turística**, con usos compatibles de comercio, restauración y ocio.
- **No podrá existir excepción del estándar turístico** de densidad en este núcleo.
- Carga alojativa inicialmente asignada: **500 Plazas**



Delimitación Núcleo Turístico Charco Verde (NTE-2) según Anejo A de la Normativa del PTETLP

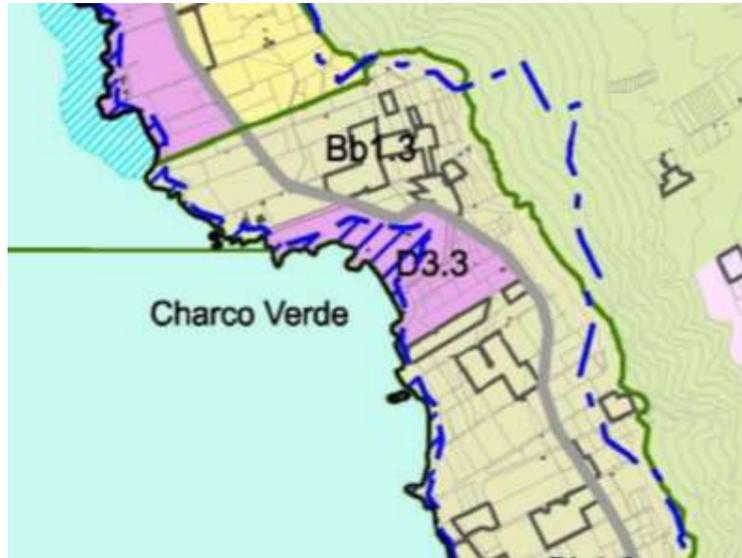
De la experiencia habida hasta la fecha, así como atendiendo a las nuevas tendencias turísticas, parece aconsejable que la nueva ordenación urbanística flexibilice las condiciones relativas a modalidad, tipología y categoría turística, de modo tal que la concreción del definitivo producto turístico que se decida implantar se lleve a cabo desde otras consideraciones relativas a la racional explotación de los recursos turísticos de la zona, las condiciones del mercado turístico en cuanto a satisfacción de la demanda y competitividad del producto, e independientemente resolviendo adecuadamente los condicionante ambientales derivados de la integración paisajística y la protección de los recursos botánicos y etnográficos.

En la **Memoria de Ordenación del PIOLP**, dentro del patrimonio etnográfico insular (Plano 3.01 Patrimonio y recorridos de interés) se incluye solamente el **“Porís de Charco Verde”**, sin embargo no se recoge el **“Pozo de Las Cruces o del Charco Verde”**, a pesar de encontrarse inventariado por el Cabildo Insular, y de su enorme valor histórico recogido en diversas publicaciones.

La preservación del enclave del Pozo y de su entorno inmediato, así como las acciones de ordenación que puedan contribuir al mantenimiento y conservación del recurso, constituye un elemental objetivo en la ordenación urbanística pormenorizada.

En cuanto al Porís de Charco Verde, en tanto se sitúa en el DPMT, no podrán preverse actuaciones sobre el mismo, al situarse fuera de la delimitación del sector urbanizable.

En cuanto a la **documentación gráfica del PIOLP**, se recoge el Núcleo Turístico de Charco Verde NTE-2 en **zona D3.3 “Área Especializada Turísticas”**, cuyas condiciones de ordenación, implementando a las determinaciones del PTETLP antes expuestas, se encuentran en la Sección Tercera (Área Especializada Turística) del Capítulo IX de la Normativa del PIOLP.



Delimitación Zona D3.3 área Especializada Turística del PIOLP  
(Núcleo Turístico Charco Verde (NTE-2))



Delimitación Zona D3.3 área Especializada Turística del PIOLP sobre ortofoto.  
(Núcleo Turístico Charco Verde (NTE-2))

Del análisis pormenorizado de la **Normativa del PIOLP** se extraen los siguientes preceptos, fundamentalmente de índole paisajístico, que habrán de ser preceptivamente considerados en el proyecto turístico:

- a) Respecto a la protección del paisaje, y en tanto estas normas no son objeto de Revisión, habrá contemplarse lo establecido en el **Artículo 77. Objetivos Generales (NAD)** y el **Artículo 84. Inserción paisajística de los núcleos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales (ND)**, adquiriendo para la actuación Turística de Charco verde especial importancia el apartado 3. **“Medidas aplicables a aquellas áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico o ambiental”**.

3. *Medidas aplicables a aquellas áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico o ambiental:*

- a) *Se considerarán áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico o ambiental aquellas que se sitúen a menos de 500 metros de la costa o los ámbitos de especial valor ambiental incluidos en zonas A y Ba PORN en este Plan Insular.*

- b) *En estos casos, el planeamiento pormenorizado de estas áreas deberá atender a las siguientes condiciones:*

- 1) *Previsión de áreas de transición entre las áreas urbanizadas y el suelo rústico. Estas áreas se incluirán preferentemente en la categoría de espacio libre público.*
- 2) *Valoración de los impactos visuales con previsión de las medidas concretas adoptadas para minimizarlas, tales como adaptación topográfica o plantaciones, entre otras.*
- 3) *Valoración de los posibles impactos ambientales en el entorno, con previsión y justificación de las medidas adoptadas para evitarlos, tales como la creación de áreas de transición, con especial regulación de los usos y de la preservación de las condiciones naturales o ambientales.*

- b) En el **Artículo 258. Zona D3.3 Área Especializada Turística. Planeamiento y sectorización del suelo urbanizable turístico. (ND)**, en su apartado 3 se establecen las condiciones ambientales aplicables a la ordenación y desarrollo de las actuaciones turísticas en suelo urbanizable:

3. *La ordenación y desarrollo de las áreas especializadas turísticas atenderán a las siguientes condiciones ambientales:*

- a) *Se justificará la integración ambiental incluyendo un apartado de impacto e integración paisajística de las actuaciones proyectadas, donde se debe considerar especialmente la presencia y susceptibilidad de afectación de elementos de flora y fauna incluidos en el Catálogo de especies amenazadas de Canarias, así como elementos geomorfológicos el paisaje y el ambiente litoral costero.*

- b) *El planeamiento de las áreas especializadas turísticas deberá justificar el abastecimiento de recursos hídricos, aprovechando como mínimo la totalidad de las cubiertas, y la reutilización de aguas usadas, sin perjudicar actividades implantadas ni cauces o acuíferos existentes. Se deberá cubrir al menos el 60% de las necesidades de agua caliente sanitaria mediante placas.*
- c) *Se justificará la menor apertura de viarios de acceso y el aprovechamiento de caminos existentes. Las especies vegetales utilizadas para el ajardinamiento deberán ser autóctonas y propias del hábitat, salvo justificación expresa motivada y siempre excluyendo eventuales especies invasoras.*
- d) *En el desarrollo del suelo urbanizable turístico se plantearán medidas de integración ambiental y de gestión de las aguas residuales del conjunto. Los equipamientos turísticos complementarios no deben suponer mayores impactos.*
- e) *Las actuaciones turísticas en suelo rústico deben garantizar la correcta adecuación de las edificaciones, accesos e instalaciones complementarias en el medio en que se implantan, respetando las condiciones morfológicas y de vegetación del lugar. En caso que sea necesaria la repoblación o ajardinamiento se recurrirá exclusivamente a especies autóctonas y a un tratamiento tradicional de las mismas y los espacios que generan.*

aspectos cromáticos y la garantía de la visión del mar desde la carretera LP-213, constituyan condiciones normativas de partida.

- c) Desde la ordenación pormenorizada se establecerán medidas tendentes a la protección de las áreas de interés geomorfológico (Beach Rocks).
- d) En la propuesta de ordenación pormenorizada habrá de garantizarse la adecuada protección al elemento patrimonial catalogado “Pozo de la Cruces o del Charco Verde”.
- e) Desde la ordenación pormenorizada se favorecerá la solución de encastre de los volúmenes edificados mediante la excavación de los terrenos ocupados por los cultivos de plataneras hasta el cantil costero en aras a obtener la necesaria integración paisajística de la edificación resultante de la ordenación, así como para evitar efectos de apantallamiento desde la carretera LP-213 y garantizar la visión del mar desde la misma.
- f) En cuanto al Pozo de Charco Verde, habrá de adecuarse la ordenación urbanística a las potencialidades de explotación de dicho recurso, así como habrá de estudiarse la conveniencia y oportunidad de vincular dichas aguas, clasificadas como minero-medicinales, conocidas como aguas clorurado-sódicas, y de su posible explotación dentro del producto turístico de Charco Verde.

## 9.2. OTROS CONDICIONANTES AMBIENTALES

En la Memoria Ambiental del PIOLP se recogen las siguientes medidas para el Área Especializada Turística de Charco Verde:

- En el desarrollo de los NTE se plantearán medidas de integración ambiental y de gestión de las aguas residuales del conjunto urbano.

Del Avance del Plan especial del Paisaje Protegido del Remo, se extraen asimismo los siguientes condicionantes a observar en la ordenación pormenorizada del ámbito de Charco Verde conforme a la delimitación del PIOLP, coincidente con la del PTETLP, que a su vez unifica el ámbito urbano de Charco Verde I y el sector urbanizable de Charco Verde II:

- a) Ha de garantizarse **la conservación de los hábitats de la *Parolinia aridanae***, cuya existencia se encuentra en las áreas delimitadas en el informe suscrito por el biólogo D. Francisco Cabrera Rodríguez con fecha julio de 1998, anexo al Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I, cuyo Texto Refundido resultó aprobado por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane mediante Acuerdo adoptado en sesión celebrada el 18 de julio de 1998. En tal sentido, habrán de ubicarse dichos enclaves botánicos dentro del sistema sectorial de espacios libres públicos, introduciendo las medidas normativas y de otro tipo necesarias al respecto.
- b) Con la finalidad de garantizar la correcta integración paisajística en el entorno de la playa de Charco Verde y en el área, se deberá realizar un estudio de integración paisajística donde los

## 10. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN TURÍSTICA PROPUESTA

Partiendo de los antecedentes de la actuación, especialmente del último Convenio urbanístico suscrito en el año 2008, que no llegó a aprobarse, de los condicionantes de índole normativo y ambiental, así como los requerimientos planteados por la propiedad, sin perjuicio de su validación ambiental y urbanística en el marco del procedimiento de evaluación ambiental y de ordenación, se adopta inicialmente una solución urbanística y arquitectónica derivada y caracterizada por las siguientes decisiones de ordenación pormenorizada y de índole proyectual y arquitectónica:

### A. Respecto a la ordenación pormenorizada.

- a) Se plantea una ordenación donde el sistema lucrativo privado de uso turístico hotelero se concentra en una única parcela en la zona sur del sector ocupada hoy por los cultivos de platanera.
- b) El suelo restante situado por debajo de la carretera LP-213, entre ésta y la línea de DPMT, se propone incluirlo íntegramente en el sistema dotacional y de equipamientos, en el que se incluyen además de los equipamientos y dotaciones, los de espacios libres de dominio y uso público, adscritos al “uso de equipamientos” en la categoría de “parques, espacios libres y área recreativas” en concordancia con lo dispuesto en el artículo 276.3 de la normativa del PILOLP.
- c) Dentro del ámbito delimitado para espacios libres públicos, con objeto de garantizar su conservación, se plantea acotar las zonas inventariadas y descritas como hábitat de la *Parolinia aridanae*, conforme al informe suscrito por el biólogo D. Francisco Cabrera Rodríguez con fecha julio de 1998, anexo al Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I, cuyo Texto Refundido resultó aprobado por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane mediante Acuerdo adoptado en sesión celebrada el 18 de julio de 1998. En tal sentido, dichos enclaves botánicos habrán de ubicarse conforme al nuevo estudio ambiental que se realice, introduciendo las medidas de conservación necesarias al respecto.
- d) Dentro del sistema de equipamientos y dotaciones de la ordenación pormenorizada, se habrá de acotar y ordenar el espacio vinculado al Pozo de Las Cruces o del Charco Verde, así como establecer las medidas de carácter normativo, ordenación y de diseño, en aras a garantizar su protección y racional explotación.

Se completa el sistema de equipamientos con una reserva de suelo en el entorno del Pozo de Las Cruces para el desarrollo de un Centro de Interpretación.

Por último, se prevé una reserva de suelo en la confluencia de la calle norte y la carretera LP-213 destinada parcialmente a parada de guaguas.

- e) Respecto al sistema viario se plantea el mantenimiento del viario resultante de la urbanización del Plan Parcial Charco Verde I, ejecutado en el año 1985, y en todo caso su recalificación e integración paisajística.

- f) Se plantea dentro de la ordenación pormenorizada el tratamiento del borde lineal de contacto de la carretera LP-213 con el sector Charco Verde.

### B. Respecto a la integración paisajística.

1. Como criterio de implantación de los volúmenes resultantes de la ordenación se plantea que la edificación no interrumpa la visión del mar, evitándose la generación de apantallamientos desde la carretera. En todo caso se permitiría por razones funcionales la construcción localizada de volúmenes de una planta en la zona de acceso general a las instalaciones hoteleras.
2. El tratamiento de cubiertas por razones cromáticas, atendiendo al paisaje del Remo donde se integra la actuación, se propone realizarlo mediante cubiertas ajardinadas combinadas con cubiertas invertidas con lastre de roca volcánica procedentes de la excavación.
3. En las fachadas predominarán las superficies acristaladas de modo tal que desde la mayor parte posible del espacio interior se visualice la playa, el mar y la puesta de sol.
4. Las superficies opacas de las fachadas se tratarán mediante revestimientos de piedra volcánica, bien en bruto o bien tratada, prohibiéndose las soluciones con aplacados de materiales cerámicos o artificiales de cualquier tipo.
5. El diseño de las carpinterías exteriores habrá de realizarse mediante elementos donde se reduzca al máximo la perfilera metálica vista, no permitiéndose los de elementos que presenten brillo.
6. El criterio que se propone de los espacios ajardinados, tanto públicos como privados es el de recurrir a vegetación autóctona propia del piso bioclimático de la costa occidental de la isla de La Palma, así como a rocalla volcánica realizada con material procedente de la excavación, que pudieran integrarse con la propia vegetación y con láminas de agua.
7. Los elementos de sombra, tales como pérgolas y umbráculos, habrán de realizarse desde un concepto y diseño homogéneo, integrado cromáticamente, evitándose el empleo de materiales plásticos y elementos metálicos con brillo.
8. Las soluciones que se proponen para las piscinas habrán de alejarse de los conceptos convencionales para adoptar soluciones orgánicas de máxima explotación de la experiencia visual hacia el mar y la puesta de sol, evitándose los cerramientos opacos de protección de brisas.
9. El pavimento de los solariums y terrazas habrá de integrarse cromáticamente en el conjunto edificado, así como en la unidad paisajística de Charco Verde.

C. Respecto a la solución arquitectónica.

1. Frente a una actitud arquitectónica de protagonismo de la actuación dentro del espacio del Remo, se plantea una presencia lo más limitada posible, adoptándose un criterio de máxima integración.
2. Se plantean soluciones formales alejadas de lenguajes arquitectónicos tradicionales, evitándose el empleo de pastiches con elementos descontextualizados.
3. La necesaria interrelación y adecuada articulación entre el espacio arquitectónico, el espacio litoral y la playa, entendido éstos como un recurso sumamente valioso, constituye un objetivo primordial del proyecto.
4. La fragmentación volumétrica se plantea con un doble objetivo; por una parte como mecanismo que contribuya a una mejor integración paisajística evitándose una excesiva compacidad en los volúmenes y en segundo lugar como oportunidad generadora de espacios arquitectónicos abiertos al exterior integrados en el espacio alojativo.
5. La máxima explotación de las vistas al mar y de la puesta de sol, determinará la orientación de la edificación.
6. La adecuada protección frente a la carretera LP-213 constituye en sí mismo un objetivo básico en la propuesta arquitectónica.
7. Se plantea un sistema interior de accesibilidad a las unidades alojativas y a los servicios hoteleros mediante recorridos semiabiertos separados de los espacios de estancia y descanso, alejado de soluciones con pasillos y galerías propias de instalaciones hoteleras convencionales. La jardinería y el agua formarán parte integrada de este sistema de recorridos y accesos.
8. Los recursos geológicos volcánicos, que se pongan de manifiesto tras las excavaciones para la apertura del encaje de la edificación, habrán de entenderse como un recurso y una oportunidad para la creación de espacios orgánicos de gran plasticidad y originalidad, pudiendo convertirse estos espacios en elementos característicos de la instalación hotelera, integrado en los espacios ajardinados, láminas de agua, mamposterías tradicionales del lugar y con los elementos artísticos que se introduzcan.
9. El encastre de la edificación en la orografía se plantea no solamente en términos de conseguir una obligada integración paisajística dentro del espacio natural del Remo, sino como una oportunidad para conseguir espacios arquitectónicos singulares de gran atractivo.
10. Las unidades alojativas propuestas en su totalidad tipo suite, se plantea conceptualmente como un modelo alejado de la habitación convencional hotelera, ofreciendo unas amplias terrazas concebidas como una prolongación del espacio interior, abiertas hacia el mar y la puesta de sol sin elementos opacos que la interrumpan.

11. La propuesta arquitectónica adoptada para los baños de las unidades alojativas, a la que se le presta una especial atención, se aleja de soluciones domésticas convencionales. Independientemente de la amplitud de los espacios y de la singularidad y calidad de las piezas sanitarias previstas, se dotan de una gran luminosidad y aireación, esta última potenciada directamente desde aperturas al exterior. La dotación de los baños se compone de un amplio plato de ducha dotado de sistemas de hidromasaje de gran caudal, una bañera de gran formato, encimera de gran dimensión a la que se encastran dos lavabos, e inodoro suspendido dotado de fluxor y tanque empotrado.

12. Los criterios adoptados para la asignación superficial a los distintos usos y servicios que componen el establecimiento hotelero son los siguientes:

a) La zona de alojamiento, compuesta por 500 plazas alojativas turísticas, se organiza en base a las siguientes tipologías y cuantías:

- 300 plazas alojativas correspondientes a 150 suites con una superficie superior a 50 m<sup>2</sup> útiles.
- 200 plazas alojativas correspondientes a unidades alojativas en tipología de apartamentos, distribuidas 60 unidades en apartamentos de 2 plazas, con una superficie útil de unos 75m<sup>2</sup> y 20 unidades de 4 plazas con una superficie útil de unos 100m<sup>2</sup>.

- La zona general se compone de un amplio vestíbulo donde se ubica la recepción directamente vinculada a los servicios administrativos, 2 salones polivalentes con una superficie cada uno de ellos superior a 500m<sup>2</sup>, salón de comedor general vinculado a terrazas cubiertas parcialmente, cafetería-bar, aseos generales y zona de aparcamiento de clientes con una superficie de unos 6.500m<sup>2</sup> para 190 plazas.

La cuantificación inicial de la superficie cubierta de la zona general, sin considerar la destinada a aparcamiento de clientes, se establece en 5m<sup>2</sup> útiles/plaza alojativa, lo que supone aproximadamente 2.500 m<sup>2</sup> útiles.

- La zona de servicio y mantenimiento, constituida por la cocina, almacenes, despensa y bodega, cuartos de limpieza, cuartos de residuos, vestuario de personal y cuartos de máquinas e instalaciones, se dimensionan a razón de 2,5m<sup>2</sup>/plaza alojativa, lo que supone una superficie útil de 1.250 m<sup>2</sup>.

- Las zonas exteriores y de esparcimiento, compuesta por los espacios ajardinados y los espacios del establecimiento destinados a actividades de ocio, deportivas y práctica de juegos se dimensionan a razón de 20m<sup>2</sup>/plaza alojativa, lo que supone una superficie útil de 10.000 m<sup>2</sup>.

## 11. FUNCIÓN ESTRATÉGICA EN EL SISTEMA MOTRIZ TURÍSTICO INSULAR DE LA PALMA

El carácter estratégico de la Actuación Turística “Charco Verde”, dentro del Sistema Turístico planificado insular, así como su trascendencia supramunicipal, se justifica mediante el cumplimiento del conjunto de “criterios y requisitos” de diseño recogidos en el Documento de Estrategia administrativa, aprobada por el Cabildo Insular de La Palma, para la superación de la problemática motivada por las recientes Sentencias Judiciales en la planificación turística insular, así como para la dinamización de la actividad turística.

La justificación del cumplimiento del referido conjunto de criterios y requisitos, constituye la condición básica e imprescindible para que la actuación Turística “Charco Verde” pueda incorporarse al Sistema Motriz Turístico Insular.

A continuación se procede a la justificación pormenorizada de cada uno de ellos.

### 11.1. CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DIRECTORES Y LOS CRITERIOS DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DEFINIDA PARA LA ISLA DE LA PALMA

En el Artículo 19 de la Normativa del Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP) se establece que la concreción del modelo insular se basa en la aplicación de un conjunto de principios rectores, cuya definición se encuentra en su Normativa (Artículo 20), especificándose además en su Memoria de Ordenación.

**Estos principios, conforme al apartado 1 del Artículo 20 de la Normativa, deberán ser respetados por los instrumentos de desarrollo del Plan Insular, y por tanto de sus modificaciones y revisiones, debiendo de ser considerados en todas las actuaciones.**

Para la definición de los principios rectores del modelo territorial de la isla de La Palma, **la sostenibilidad** adquiere el carácter de premisa general, como garante de un desarrollo armónico y respetuoso con el medioambiente. Dichos principios rectores, cuya formulación en la fase inicial del PIOLP se mantuvo hasta la aprobación definitiva del mismo, son los siguientes:

- a) La isla como unidad de referencia.
- b) Los valores naturales, ambientales y culturales como recurso. Reserva de la Biosfera como marco general.
- c) La agricultura como expresión de la relación con el territorio y como referente económico-social.
- d) Insularidad y relación con el exterior: las puertas de acceso.
- e) La población local como protagonista.
- f) Infraestructuras: soporte y servicio a las actividades económicas.
- g) La garantía de accesibilidad y el fomento del transporte público.

- h) Fomento de equipamientos insulares, intermunicipales, locales y turísticos.
- i) Reforzar la red de núcleos urbanos, asentamientos rurales y agrícolas.
- j) El turismo como opción de futuro.

A continuación se intentará justificar la coherencia de la Actuación Turística planteada en la zona de Charco Verde, del término municipal de Los Llanos de Aridane, con todos y cada uno de dichos principios rectores, para después acreditar la compatibilidad de la misma con el modelo insular de ordenación implantado para la isla a través del PIOLP.

#### 11.1.1. La isla como unidad de referencia

La constitución de la isla, en su globalidad, como unidad de referencia para todas las predicciones prospectivas y previsiones, así como para todas las propuestas de intervención territorial, y para evaluar los efectos de las actuaciones, constituye el primer principio rector que se adoptó para la concreción del Modelo Insular en el marco del PIOLP. Por tanto, **a dicha unidad de referencia habrá que supeditar el planeamiento sectorial y local, así como los planteamientos y propuestas individuales, o aquellas que se realicen desde colectivos, empresas y en general entidades de cualquier índole.**

En tal sentido, la Actuación Turística de Charco Verde que se propone, cuya aspiración es la de incorporarse al denominado Sistema Motriz Turístico Insular, constituido por aquellos proyectos turísticos reconocidos por el Cabildo Insular, de marcada trascendencia supramunicipal o insular, o bien su carácter estratégico y/o estructurante, **ha de ser analizada y valorada desde la óptica insular**, como así se determina en la Estrategia Turística insular.

La propia “Estrategia Administrativa para la superación de la problemática motivada por las recientes Sentencias Judiciales en la planificación Turística Insular, así como para la dinamización de la Actividad Turística” aprobada por el Cabildo Insular, establece doce principios y criterios de diseño, cuya justificación resulta obligada para la habilitación administrativa de una determinada actuación turística en el marco de la Revisión nº3 del PIOLP, **y cuya formulación se ha realizado desde un planteamiento sistemático de marcado carácter insular.**

Dichos principios y criterios se refieren al cumplimiento de los principios directores y los criterios de la estrategia territorial definida para la isla de La Palma, a la orientación estratégica del concepto adoptado para el proyecto y su visión de futuro, a la acreditación de la calidad y de la suficiente entidad del proyecto, a la capacidad para la diversificación y cualificación de la oferta turística insular, a la adecuación a las determinaciones generales del PIOLP y en especial a las de índole paisajística, al impacto en la economía local e insular y en la generación de empleo y por último a la viabilidad económica de la actuación.

#### 11.1.2. Los valores naturales, ambientales y culturales como recurso. Reserva de la Biosfera como marco general

El segundo principio adoptado por el PIOLP para la concreción del modelo insular fue la consideración del valioso patrimonio natural, ambiental y cultural, **como recurso económico y social de primera magnitud.** Su **adecuada protección y salvaguarda**, a partir de los diversos instrumentos legales, territoriales y

urbanísticos, **no es incompatible con su uso como elemento activo en la reactivación de determinadas actividades económicas**. Más aún, es precisamente **su estricta protección y salvaguarda el factor que garantiza su valor como recurso explotable**.

La Actuación Turística de Charco Verde, cuyos antecedentes y características han sido expuestos de forma detallada y extensa en apartados anteriores del presente documento, se conforma como un enclave de suelo urbano y urbanizable dentro de la delimitación del denominado Paisaje Protegido del Remo, incluido en la Red de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Autónoma de Canarias desde el año 1994.

La declaración del ámbito de El Remo como Espacio Natural Protegido en el año 1987 y posteriormente en el año 1994, obedeció a que se entendió entonces como *“un paisaje cultural armonioso de gran belleza, derivado del cultivo agrícola intensivo”*, con elementos singularizados y característicos dentro del paisaje. Así pues, los valores que motivaron su protección son básicamente antrópicos (estéticos y culturales) y vinculados en origen a las explotaciones plataneras al aire libre. Desde entonces, no obstante, se ha ampliado considerablemente la superficie de cultivos bajo invernaderos autorizados por el Patronato de Espacios Naturales del Cabildo Insular, así como las expectativas de crecimiento edificatorio de Charco Verde, cuyo desarrollo se ha visto impedido en las tres últimas décadas, y del núcleo de El Remo, conformado como un enclave costero con edificaciones en gran parte de baja calidad.

La urbanización del ámbito “Charco Verde I” se llevó a cabo en el año 1985 conforme al Plan Parcial aprobado en desarrollo del PGOU de Los Llanos de Aridane (1983), modificado posteriormente en los años 1987 y 1991, restando actualmente la implantación edificatoria conforme a la nueva ordenación que se determine, que habrá de garantizar en todo momento la preservación de los valores de índole natural, ambiental y cultural identificados en la zona.

En la actualidad, se ha formulado el Avance del Plan Especial del Paisaje Protegido del Remo (P-16) donde se recogen ampliamente aquellos aspectos merecedores de su preservación y protección para lo que habrán de establecerse medidas y condiciones en la ordenación pormenorizada de la referida Actuación Turística.

Dichos elementos, cuya protección ha de garantizarse en la ordenación y ejecución del proyecto turístico, son los siguientes:

- Especialmente, los derivados de la presencia de *Parolinia aridanae*, cuya existencia se encuentra en las áreas delimitadas en el informe suscrito por el biólogo D. Francisco Cabrera Rodríguez con fecha julio de 1998, anexo al Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I, cuyo Texto Refundido resultó aprobado por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane mediante Acuerdo adoptado en sesión celebrada el 18 de julio de 1998.
- **La categoría visual del área**, tanto en su visión cercana como extensa, **cuya fragilidad implica un riesgo derivado de una inadecuada ejecución** de la urbanización y de la edificación turística resultante de la ordenación pormenorizada del área, obliga a la implantación de una edificación desde criterios de máxima integración paisajística, además de una correcta articulación con el espacio litoral y con la carretera LP-213, desde la cual habrán de resolverse los aparcamientos y accesos a la playa. Al respecto, con la finalidad de garantizar la correcta integración paisajística en el entorno de la playa de Charco Verde y en el área, se ha de realizar un estudio de integración

paisajística donde los aspectos cromáticos y la garantía de la visión del mar desde la carretera LP-213, constituyan condiciones normativas de partida.

- Se identifican áreas de interés geomorfológico (Beach Rocks), cuya preservación, dentro de las posibilidades que nos brinda la ordenación pormenorizada, ha de garantizarse.
- El Pozo de las Cruces o del Charco Verde, que constituye un elemento patrimonial catalogado de importancia etnográfica, se sitúa dentro del sector urbanizable. Habrá de adecuarse la ordenación urbanística a las potencialidades de explotación de dicho recurso, así como estudiarse la conveniencia y oportunidad de vincular dichas aguas, clasificadas como minero-medicinales, conocidas como aguas clorurado-sódicas, y de su posible explotación dentro del producto turístico de Charco Verde.
- Respecto al cantil volcánico costero afectado por los cultivos de platanera, podría ser necesaria su excavación parcial en aras a obtener la necesaria integración paisajística de los volúmenes edificatorios resultantes de la ordenación que se adopte. En tal sentido, no se considera este elemento de obligada preservación dado su grado de transformación por la sorriba llevada a cabo desde los años 60 del pasado siglo, y su considerable y continuada alteración por la acción de los vertidos de los cultivos intensivos.

**La propuesta de ordenación e intervención de la Actuación Turística de Charco Verde, da respuesta y garantiza los aspectos anteriores del siguiente modo:**

1. Se plantea una ordenación donde el sistema lucrativo privado de uso turístico hotelero se concentra en una única parcela en la zona sur del sector ocupada hoy por los cultivos de platanera, la que posee menor valor ambiental, destinando el suelo restante situado por debajo de la carretera LP-213, entre ésta y la línea de DPMT, íntegramente a espacios libres de dominio y uso público (parques y jardines), dotaciones, y equipamientos.
2. Dentro del ámbito delimitado para espacios libres públicos, con objeto de garantizar su conservación, se plantea acotar las zonas inventariadas y descritas como hábitat de la *Parolinia aridanae*, conforme al nuevo estudio botánico y ambiental que se realice, introduciéndose las medidas de conservación necesarias al respecto.
3. Se acota y ordena el espacio vinculado al Pozo de Las Cruces o del Charco Verde, así como se establecen las medidas de carácter normativo, ordenación y de diseño, necesarias para garantizar su protección y racional explotación.

Se completa el sistema de equipamientos con una reserva de suelo en el entorno del Pozo de Las Cruces para el desarrollo de un Centro de Interpretación.

Por último, se prevé una reserva de suelo en la confluencia de la calle norte y la carretera LP-213 destinada parcialmente a parada de guaguas.

4. Respecto al sistema viario se plantea el mantenimiento del viario resultante de la urbanización del Plan Parcial Charco Verde I, ejecutado en el año 1985, y en todo caso su recualificación e integración paisajística.
5. Se plantea dentro de la ordenación pormenorizada el tratamiento del borde lineal de contacto de la carretera LP-213 con el sector Charco Verde.
6. Como criterio de implantación de los volúmenes resultantes de la ordenación se plantea que la edificación no interrumpa la visión del mar, evitándose la generación de apantallamientos desde la carretera. En todo caso se permitiría por razones funcionales la construcción localizada de volúmenes de una planta en la zona de acceso general a las instalaciones hoteleras.
7. El tratamiento de cubiertas por razones cromáticas, atendiendo al paisaje del Remo donde se integra la actuación, se propone realizarlo mediante cubiertas ajardinadas combinadas con cubiertas invertidas con lastre de roca volcánica procedentes de la excavación.
8. Las superficies opacas de las fachadas se tratarán mediante revestimientos de piedra volcánica, bien en bruto o bien tratada, prohibiéndose las soluciones con aplacados de materiales cerámicos o artificiales de cualquier tipo.
9. El diseño de las carpinterías exteriores habrá de realizarse mediante elementos donde se reduzca al máximo la perfilera metálica vista, no permitiéndose los elementos que presenten brillo.
10. El criterio que se propone de los espacios ajardinados, tanto públicos como privados es recurrir a vegetación autóctona propia del piso bioclimático de la costa occidental de la isla de La Palma, así como a rocalla volcánica realizada con material procedente de la excavación, que pudieran integrarse con la propia vegetación, además de láminas de agua.
11. Los elementos de sombra, tales como pérgolas y umbráculos, habrán de realizarse desde un concepto y diseño homogéneo, integrado cromáticamente, evitándose el empleo de materiales plásticos y elementos metálicos con brillo.
12. Las soluciones que se propongan para las piscinas habrán de alejarse de los conceptos convencionales para adoptar soluciones orgánicas de máxima explotación de la experiencia visual hacia el mar y la puesta de sol, evitándose los cerramientos opacos de protección de brisas.
13. El pavimento de los solariums y terrazas habrá de integrarse cromáticamente en el conjunto edificado, así como en la unidad paisajística de Charco Verde.
14. Frente a una actitud arquitectónica de protagonismo de la actuación dentro del espacio del Remo, se plantea una presencia lo más limitada posible, adoptándose un criterio de máxima integración.
15. Se plantean soluciones formales alejadas de lenguajes arquitectónicos tradicionales, evitándose el empleo de pastiches con elementos descontextualizados.

16. La necesaria interrelación y adecuada articulación entre el espacio arquitectónico, el espacio litoral y la playa, entendido éstos como un recurso sumamente valioso, constituye un objetivo primordial del proyecto.
17. La fragmentación volumétrica se propone con un doble objetivo; por una parte como mecanismo que contribuya a una mejor integración paisajística evitándose una excesiva compacidad en los volúmenes y en segundo lugar como oportunidad generadora de espacios arquitectónicos abiertos al exterior integrados en el espacio alojativo.
18. El encastre de la edificación en la orografía se formula no solamente en términos de conseguir una obligada integración paisajística dentro del espacio natural del Remo, sino como una oportunidad para conseguir espacios arquitectónicos singulares de gran atractivo.

La Actuación Turística que se presenta, tanto por los **criterios de sostenibilidad** adoptados en el proyecto hotelero y en su funcionamiento; como por las soluciones de **integración paisajística** previstas; además de los **criterios bioclimáticos y la arquitectura biosaludable** que inspiran su diseño; e independientemente por la **propuesta general de índole urbanística y paisajística, aspira a convertirse en un referente y modelo de intervención urbanística y arquitectónica en el litoral de la isla, inmerso en un territorio y paisaje agrícola de gran singularidad, dentro de la marca “isla de La Palma” y de su Reserva de la Biosfera.**

#### **11.1.3. La agricultura como expresión de la relación con el territorio y como referente económico-social**

La Actuación Turística de Charco Verde se enclava dentro de un paisaje agrícola platanero de gran valor económico y cultural, que lo han convertido en una referencia digna de conformar un espacio antrópico protegido.

El Plan Insular de Ordenación reconoce la acumulación de inversiones económicas y sociales que la agricultura como actividad principal de la Isla ha concentrado a lo largo de los años y en este espacio en particular.

El tercer principio rector para la concreción del Modelo Insular es la consideración del suelo agrícola, con su infraestructura propia, como un elemento estratégico que sobrepasa a los vaivenes que puedan afectar a su propia productividad. En consecuencia, el suelo agrícola no debe ser, como principio general, despilfarrado en aras a transformaciones de uso que supongan su pérdida irreversible.

Por ello, el Plan Insular examina cuidadosamente las intervenciones necesarias para posibilitar el proceso gradual de diversificación de la economía y la introducción de las infraestructuras de transporte, conexión y soporte a los otros usos que deben establecer relaciones de compatibilidad con el suelo agrícola, atendiendo también a la diversificación de la economía agraria y a su compatibilización con actividades de mayor valor añadido que aprovechen las condiciones diferenciales de la Isla.

La consideración por el PIOLP de la zona D3.3 “Área Especializada Turística” en el ámbito de Charco Verde, de carácter aislado, cuya clasificación por el planeamiento urbanístico general ha de ser la de suelo urbanizable turístico **obedece claramente al objetivo de diversificación de la economía agraria mediante**

**la previsión de intervenciones con consecuencias económicas relevantes y positivas para la isla en su conjunto, que por otra parte resultaran compatibles con la actividad agrícola.**

En coherencia con tal previsión, dicha Actuación Turística, atendiendo a sus antecedentes y al grado de transformación del suelo, **se ha recogido desde el año 1994, dentro del espacio Paisaje Protegido del Remo (P-16), como suelo urbano y urbanizable para uso turístico.** Se conforma como un enclave aislado, inmerso en el paisaje antropizado y homogéneo de plataneras que tapiza la casi totalidad del territorio, alrededor de la pequeña playa de Charco Verde.

Se concibe esta actuación desde las propias previsiones del PIOLP como un ejemplo paradigmático, donde se concilian los recursos ambientales, turísticos y la economía agrícola. Todo ello en línea con los objetivos estratégicos insulares de diversificación económica, y de la decidida introducción de la economía turística en la isla, conjuntamente con otras que supongan un mayor valor añadido a la derivada de las actividades primarias.

#### **11.1.4. Insularidad y relación con el exterior: las puertas de acceso**

Resulta evidente que La Palma presenta un problema estructural de insuficiente **masa crítica poblacional y de turistas**, tanto en el parque de establecimientos alojativos turísticos de calidad, como en el número de plazas ofertadas, **lo que impide alcanzar el umbral que sostenga una mínima economía de escala** que propicie la definitiva incorporación del turismo en la isla y por ende el crecimiento socioeconómico y de población, que garantice el mantenimiento de una oferta razonable de servicios públicos y privados de calidad.

La isla de La Palma presenta unos graves problemas de conectividad aérea con la península y con el resto del mundo, que se ponen de manifiesto continuamente por las agencias que aun valorando las excelencias de la isla de La Palma, carecen de las necesarias conexiones aéreas a unos precios razonables. La única solución posible pasa por alcanzar una mínima dimensión de la oferta de plazas alojativas que permita la viabilidad y sostenimiento de determinadas líneas aéreas.

Tal situación, se ve agravada por no estar reconocida la obligación de servicio público de las conexiones aéreas de La Palma con la península.

La Estrategia aprobada por el Cabildo para la dinamización turística insular, se basa fundamentalmente en la incorporación de equipamientos complementarios turísticos con la correspondiente carga turística, de trascendencia supralocal y con capacidad de vertebrar y cualificar el sistema turístico insular, adquiriendo tal objetivo un carácter de urgente necesidad en el corto y medio plazo.

Este sistema insular de equipamientos estratégicos turísticos, vinculado directamente a la necesidad de alcanzar una masa crítica alojativa que permita unos mínimos niveles de crecimiento económico entorno a la actividad turística, así como de incremento poblacional, constituye un objetivo prioritario en la estrategia definida por el Cabildo Insular para la superación de la grave problemática en la que se encuentra sumida la isla.

La actuación Turística de Charco Verde, en tanto pretende incorporarse al Sistema Motriz Turístico insular, se enmarca dentro de la Estrategia Turística de la isla de La Palma. Entre los objetivos de la misma se

encuentra la obtención de la masa crítica o umbral mínimo de la oferta turística insular que permita alcanzar una dimensión económica y funcional para la mejora de las relaciones con el exterior, y directamente de las condiciones y mecanismos que rigen los movimientos de personas y mercancías que entran o salen de la isla, asegurando la fluidez, la calidad, la recepción y el servicio a este tipo de desplazamientos.

#### **11.1.5. La población local como protagonista**

La atención a las demandas económicas, sociales y urbanísticas de la población local, en sus diversas escalas de reconocimiento y servicio constituye el quinto principio rector para la concreción del Modelo Insular.

Las propuestas previstas en el Plan Insular tienden a una diversificación de la economía, estableciendo condiciones de ordenación territorial que permitan la implantación de áreas de actividad adecuadas a la diversidad de situaciones territoriales, economías tradicionales y distribución de la población.

En todos los casos, se ha considerado por el PIOLP que las actuaciones previstas y aquellas susceptibles de introducirse, habrán de justificarse en la medida que benefician a la población, en la mejora y diversificación de la economía, pero también de oportunidades, servicio y atracción de actividades de mayor cualificación profesional y de mayor valor añadido.

**La Actuación Turística prevista en la zona de Charco Verde**, recogida por el PIOLP en zona D3.3 “Área Especializada Turística” PORN, consistente en la implantación aislada de una instalación turística en modalidad hotelera con capacidad para 500 plazas alojativas, vinculada al litoral y a la playa de Charco Verde, reúne las condiciones idóneas para convertirse en un **proyecto e inversión de éxito.**

**La incidencia de esta actuación turística con la consiguiente creación de puestos de trabajo**, en mayor medida cualificados, tanto directos, indirectos, como inducidos, se traduce en un claro beneficio a la población insular, en la mejora y diversificación de la economía tanto local como insular, en la generación de oportunidades, en la aportación de nuevos servicios turísticos de calidad, y en la atracción de actividades que requieran personal con una mayor preparación y que aporten mayores beneficios sociales.

#### **11.1.6. Infraestructuras: soporte y servicio a las actividades económicas**

La implantación y puesta en funcionamiento de la instalación hotelera de Charco Verde, una vez quede habilitada administrativamente a través de la Revisión del PIOLP, en términos de Actuación Turística de carácter motriz dentro del sistema turístico insular, conlleva la garantía de disponer de las infraestructuras generales y los servicios precisos para su adecuado y racional funcionamiento.

En tal sentido, se hace necesaria la mejora del sistema de accesibilidad conformado por la carretera LP-213, así como el refuerzo en su caso de las instalaciones de suministro eléctrico, la red de abastecimiento de agua, y los servicios de telecomunicaciones. Dichas actuaciones generarían directamente mejores servicios generales en la zona, concretamente al núcleo poblacional del Remo, núcleo del litoral ubicado en el extremo norte del Paisaje Protegido.

#### 11.1.7. La garantía de accesibilidad y el fomento del transporte público

La garantía de la accesibilidad, en general, y de acceso al transporte público, en particular, constituye un principio irrenunciable del PIOLP para la consecución del modelo territorial adoptado.

El cabildo Insular de La Palma, ha previsto en el margen oeste de la carretera LP-213, a la altura de la playa de Charco Verde, la localización de una Parada de la Línea de transporte regular de viajeros entre Los Llanos Aridane y El Remo, cuya justificación deriva de la demanda del servicio por el incremento de usuarios de dicha playa.

En la ordenación pormenorizada del sector urbanizable de Charco Verde, se tiene previsto reservar y ceder gratuitamente el suelo suficiente para la construcción de tal Parada de Guaguas.

La puesta en uso de la Actuación Turística de Charco Verde supondría una mejora ostensible en los servicios de accesibilidad y transporte público a la zona y concretamente para los usuarios que disfrutan de la playa y el litoral.

#### 11.1.8. Fomento de equipamientos insulares, intermunicipales, locales y turísticos

Constituye un principio rector básico para la concreción del Modelo Insular la búsqueda del máximo aprovechamiento de los equipamientos insulares existentes y previstos; lo que significa ofrecer a visitantes y turistas los equipamientos básicos, pero también vincular los equipamientos específicamente dispuestos para la atracción turística, al servicio de la población residente.

En coherencia con este principio, la Actuación Turística de Charco Verde aporta al sistema de equipamientos turísticos de la isla de La Palma un **Parque Litoral**, que potencia y mejora los servicios de ocio y esparcimiento de la playa, compuesto por el espacio libre público y equipamiento resultante de la nueva ordenación pormenorizada y el espacio público de playa al que se encuentra directamente vinculado y cuya articulación con la ordenación del área constituye un condicionante de la futura ordenación pormenorizada que se incorpore a la Revisión nº3 del PIOLP.

Por tanto, el Equipamiento Estructurante Turístico, que se determinará en la ordenación pormenorizada incorporada a la Revisión del PIOLP, se encuentra constituido por el conjunto de actuaciones del litoral dirigidas a la integración y articulación del espacio litoral de playa y las áreas de espacios libre públicos, equipamientos y dotaciones previstos en la ordenación de las actuaciones, de modo tal que se consiga obtener un **Parque de carácter lineal en el tramo litoral de la Actuación Estratégica Turística Insular Charco Verde**.

#### 11.1.9. Reforzar la red de núcleos urbanos, asentamientos rurales y agrícolas

El Plan Insular se ha formulado con el objetivo de reforzar la red de pueblos y ciudades, canalizando así los crecimientos hacia aquellos núcleos con mayor nivel de urbanización, servicios y equipamientos urbanísticos y, por tanto, con mayor capacidad de absorción de las necesidades de desarrollo y ampliación en los diversos campos de actividad. Los crecimientos necesarios deben por tanto asignarse en primer lugar a las ciudades y núcleos urbanos, según una gradación que debe ponerse en relación con su jerarquía y aptitud.

En el área territorial del Remo, se reconocen dos enclaves diferenciados dentro del espacio agrícola que los envuelve: el primero es el núcleo urbano del Remo, con una problemática de diversa índole, necesitado de una rehabilitación integral; y el segundo, constituido por la reserva de suelo turístico (urbano y urbanizable) en el entorno de la playa de Charco Verde, ambos reconocidos dentro del Espacio Natural Paisaje Protegido del Remo (P-16), desde el año 1994.

**La definitiva implantación y puesta en uso de la Actuación Turística de Charco Verde, producirá efectos positivos de carácter sinérgico en el núcleo urbano del Remo que coadyuvará a su necesaria rehabilitación urbana integral.**

#### 11.1.10. El turismo como opción de futuro

Si bien el Plan Insular considera al turismo como una opción de futuro para el devenir económico de la isla de La Palma, en el marco de la diversificación económica y de la búsqueda de complementariedad entre diversas economías, se entiende el desarrollo turístico como una opción, ni única, ni exclusiva. La introducción paulatina de las modalidades turísticas propuestas por el Plan Territorial de ordenación de la Actividad Turística, respetando los ritmos y condiciones propugnadas y garantizando en cualquier caso su integración territorial y cultural, debe permitir una progresiva diversificación de la economía y el fortalecimiento del modelo insular.

La Actuación Turística de Charco Verde, tal como se refleja en los antecedentes del presente documento, quedó recogida en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma (**PTETLP**) desde el primer Decreto 95/2007, de aprobación parcial del mismo, manteniéndose su ordenación posteriormente en el **PIOLP**, aprobado mediante Decreto 71/2011, de 11 de marzo, que lo recoge como zona D3.3 "Área Especializada Turística" PORN. Todo ello en coherencia con lo previsto en la Ley 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias, y en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de los espacios Naturales Protegidos de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000), que los clasifica como suelo urbano y urbanizable en razón al grado de ejecución de los Planes Parciales Charco Verde I y Charco Verde II. **Por último la Sentencia anulatoria del PTETLP no afecta a esta actuación que mantiene su vigencia.**

**Constituye por tanto el proyecto turístico de Charco Verde una actuación prevista dentro del Modelo Insular y Sistema Turístico Insular, y en consecuencia incardinada en las estrategias y objetivos de diversificación económica, de creación de empleo, de incremento de los servicios turísticos, de la actividad económica en general, etc.**

#### 11.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONCEPCIÓN DEL PROYECTO: ORIENTACIÓN ESTRATÉGICA Y VISIÓN DE FUTURO

**El proyecto de Charco Verde**, al igual que la Acción de Gobierno en general, **debe orientarse hacia la consecución del conjunto de objetivos estratégicos que para el desarrollo turístico de la isla de La Palma han venido definiéndose políticamente a lo largo de la última década.**

Los principios de la Acción de Gobierno insular, cuya coherencia ha de mantenerse en la orientación conceptual de la Actuación Turística de Charco Verde, se pueden sintetizar en los siguientes:

- **La Palma ha de aspirar a constituir un auténtico territorio inteligente**, entendido éste por su capacidad de alcanzar la sustentabilidad, que se caracteriza por la capacidad para equilibrar la trilogía urbana: estrategia económica, desarrollo social y calidad medioambiental.
- La Acción de Gobierno ha de dirigirse hacia **la promoción del crecimiento económico, la justicia social y la sostenibilidad ambiental**.
- La Acción de Gobierno ha de dirigirse hacia **la captación de iniciativas con capacidad de creación de riqueza y de ofrecer oportunidades a la sociedad**, como elemento de competencia y atracción.
- Ha de entenderse desde la Acción de Gobierno que **la competitividad se apoya sobre la base de un proceso de generación de un espacio, un entorno físico, tecnológico, social, ambiental e institucional propicio para atraer y desarrollar actividades económicas generadoras de riqueza y empleo**.
- La Acción de Gobierno ha de dirigirse hacia **la consecución de un modelo de excelencia territorial**.
- La Acción de Gobierno ha de dirigirse hacia el **impulso y apuesta firme por el sector primario y las empresas relacionadas de cara a la generación de empleo** que permita mejorar la actividad económica y empresarial de isla.
- La Acción de Gobierno ha de dirigirse hacia **la consolidación de un modelo turístico sostenible y diferenciado** estableciendo una estrategia coherente y específica de la isla, con el objetivo de incrementar su atractivo como destino y basado en el turismo sostenible, verde y de astronomía.
- **La apuesta por una internacionalización** relevante determinando los agentes con los que debe relacionarse, el papel que debe jugar la isla en Canarias, en España y en el mundo y los agentes a los que debe dirigirse (inversores, turistas, etc.).
- El establecimiento de una ventaja competitiva sostenible respecto de nuestro entorno (resto de las islas) de forma que La Palma identifique aquellos aspectos que le diferencien del mismo y le posicionen para competir por financiación y recursos, ha de constituir un objetivo claro en la Acción de Gobierno.
- **La isla de La Palma y los valiosos recursos que alberga, han de ser conocidos y reconocidos** (nacional e internacionalmente) **y visibles, además de resultar atractivos para terceros**.
- **El desarrollo de nuevas actividades ha de hacer posible el crecimiento económico, industrial y social de la isla** y, como consecuencia de todo ello, ha de potenciarse la oferta de recursos de infraestructuras, transportes, sanidad, ocio y turismo, formación, empleo, servicios sociales y, en general, todos aquellos recursos que hagan de La Palma un territorio más moderno, socialmente avanzado y preparado para afrontar, con garantías los nuevos retos que se le presentan.

Así mismo, la conceptualización estratégica del **proyecto turístico de Charco Verde, ha de mantener una total coherencia con los objetivos turísticos de carácter estratégico que se han venido concretando a través de la Acción de Gobierno y de la planificación territorial en los últimos años.**

a) **La potenciación del sector turístico**, que en primer lugar, ha de ir dirigido a la habilitación administrativa y materialización del conjunto de proyectos turísticos planificados para la isla desde hace casi tres décadas; en segundo lugar, a la implantación de un sistema insular de equipamientos turísticos de excelencia y calidad que actúen como elementos de cualificación de la imagen turística de la isla; y por último, a la puesta en marcha de acciones de promoción turística especializada, no tanto de la planta alojativa existente como del proyecto turístico global de la isla de La Palma.

b) La conceptualización del turismo como principal opción de futuro.

**Uno de los grandes retos de La Palma**, independientemente de la necesidad de alcanzar la masa crítica necesaria en términos de dimensión de la oferta turística, así como de materializar un Sistema Insular de Equipamientos Turísticos de cierta entidad, cuya ejecución descansa en la inversión privada externa y en la reorientación de la inversión pública, **es conseguir reconvertir su estructura productiva impulsando el sector turístico a una diferenciación clara**, aumentando la calidad de los servicios ofrecidos y aprovechando los nuevos sectores emergentes que están floreciendo en la isla. Todo ello, debe sustentarse en un decidido apoyo a las pymes y a los emprendedores.

c) Conseguir fijar a la población joven y altamente cualificada.

d) Facilitar la inmediata implantación de la infraestructuras turísticas motoras

La isla de La Palma ha asumido un especial compromiso en cuanto a modelo de desarrollo turístico, tanto por las capacidades máximas de la carga alojativa a implantar, como por el carácter sostenible de las actuaciones turísticas a desarrollar, con una consideración especial del medio ambiente en la toma de decisiones y una cuidadosa gestión del medio natural y del territorio.

La ordenación territorial de la actividad turística se constituye en uno de los instrumentos para atender las especiales circunstancias económicas y sociales de la isla, compensar sus desventajas y mejorar el sistema económico insular.

El Plan Territorial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma tras más de una década desde su aprobación no ha conseguido mínimamente sus objetivos de vertebrar el futuro desarrollo insular en un contexto de economía diversificada y perdurable, lo que ha obligado inicialmente a una reordenación parcial de su normativa y finalmente a una reconsideración de su modelo de ordenación territorial y turística.

La primera conclusión alcanzada, consiste en la necesidad de habilitar las actuaciones y proyectos considerados motores para el crecimiento y desarrollo de la isla de La Palma, que hasta la actualidad no han podido ser desarrollados por los impedimentos de determinados procesos administrativos de ordenación territorial además de los de índole judicial.

Tal sistema turístico, llamado a constituir el motor del desarrollo turístico y económico insular, constituye el elemento clave para garantizar el desarrollo del turismo en la isla de La Palma. Este sistema permitiría generar una masa crítica que desarrolle un efecto motor sobre el resto de actividades implicadas como puede ser el transporte.

e) Desarrollo de una oferta turística estructurada

Hay que asumir que el turismo se convierte en un elemento claramente estructurante de la isla, puesto que su actividad incide de manera transversal en el conjunto de la sociedad y afecta a su vida económica, social, cultural y territorial en múltiples vertientes; de hecho, difícilmente se puede imaginar un territorio sin la actividad turística, los flujos de la cual se combinan con la entrada de todo tipo de visitantes que utilizan y viven la isla de La Palma y sus entornos por motivos cada vez más plurales.

f) Excelencia en la oferta turística insular y en el servicio al turista.

En el sector turístico se debe aspirar a la búsqueda de la excelencia tanto en la oferta de establecimientos alojativos y equipamientos turísticos diferenciados y de calidad, como en la prestación de los servicios turísticos a través de la formación de las personas y de los recursos asignados al sector.

En tal sentido, desde la planificación y el diseño arquitectónico de las nuevas instalaciones y equipamientos turísticos, tanto de iniciativa pública como privada, se ha de contribuir a la creación de una imagen de excelencia en línea con la conceptualización del modelo turístico insular y de la marca “isla de La Palma”.

g) La retención de la población joven cualificada y la atracción de talento

Uno de los principales problemas a los que debe hacer frente la isla de La Palma, es la retención del talento. La gran mayoría de los estudiantes universitarios deben acudir a otras islas del archipiélago para realizar sus estudios, y una vez titulados al volver a La Palma, y no encontrar salidas profesionales, se ven obligados de nuevo a abandonar la isla en busca de un futuro profesional.

A este problema hay que unirle la alta rotación en los profesionales que no identifican a la isla, por sus características poblacionales y la escasa actividad investigadora, como referente para el desarrollo de su carrera profesional, es el caso, por ejemplo, de los profesionales sanitarios.

Tras el análisis y diagnóstico realizado mediante diversos estudios, se ha llegado a la conclusión que la apuesta por la excelencia educativa debe ser un pilar fundamental para la retención del talento de origen palmero o la atracción de talento de profesionales hacia La Palma.

h) Atracción de inversores y de inversión

El objetivo que se plantea es la creación de un marco financiero que garantice que los proyectos viables tengan acceso a canales de inversión y financiación acordes a los proyectos, fomentándose las diferentes fórmulas de inversión.

La necesaria seguridad jurídica y el acortamiento de los plazos para la materialización de las inversiones, unido a la agilidad de los procedimientos de autorización y otorgamiento de licencias, constituye un objetivo básico, para la atracción de inversores y de inversión.

El concepto turístico plasmado en la ordenación urbanística, en la intervención territorial y en el diseño arquitectónico del proyecto hotelero de Charco Verde, se ha orientado desde su gestación hacia los criterios y objetivos estratégicos que a lo largo de los últimos años han venido concretando y matizando el Modelo Turístico insular. Así mismo, la concepción del proyecto se ha dirigido hacia los principios de la Acción de Gobierno Insular fraguados en la última década en lo referente a la ordenación de la actividad turística, y especialmente en relación al Modelo Turístico planificado para la isla de La Palma a través del PTETLP.

Siguiendo con el orden expresado anteriormente, se procede a justificar la orientación conceptual del proyecto Charco Verde en relación con las estrategias insulares de carácter prospectivo, así como respecto a los objetivos de carácter estratégico establecidos por el cabildo Insular para el desarrollo turístico de la isla.

– **El concepto turístico, arquitectónico y ambiental**, así como el modo de intervención en el territorio y en el paisaje plasmado en el proyecto turístico de “Charco Verde”, conjuga de un modo equilibrado el desarrollo económico insular y local con el desarrollo y mejora social, lo que unido a una **ejemplar actuación de índole ambiental y de recuperación del patrimonio etnográfico, le confieren un carácter netamente sustentable. Tal circunstancia, propicia su coherencia con aspiración política de convertir a la isla de La Palma en un auténtico territorio inteligente.**

– El proyecto turístico de Charco Verde, ubicado en el frente litoral de mejores condiciones climáticas de la isla de La Palma, directamente vinculado a la playa que le da nombre, alejado del núcleo turístico de Puerto Naos y del núcleo urbano del Remo, que le prestan los servicios básicos, con una capacidad para **500 plazas alojativas** en modalidad hotelera de cuatro estrellas, con una **inversión entorno a los 50 millones de euros**, y con una **creación de empleo directo de 115 puestos de trabajo**, reúne las condiciones necesarias para lograr un éxito tanto económico como social, **lo que podrá producir tanto en su entorno inmediato como en la isla una incidencia positiva en cuanto al incremento de actividad económica tanto directa como indirecta y en la generación de empleo tanto directo como inducido.**

Se puede considerar por tanto, que este proyecto se orienta a la promoción del crecimiento económico y a la solución de los problemas sociales.

– El proyecto turístico de Charco Verde contribuye claramente a la consecución de un **modelo de excelencia territorial**, tanto por la ejemplaridad de la intervención en un espacio de gran fragilidad ambiental y paisajística, como por la propuesta espacial y arquitectónica de máxima explotación de los singulares recursos que alberga el enclave territorial en que se ubica.

- La creación y puesta en funcionamiento de un proyecto hotelero con una capacidad de 500 plazas alojativas, y con las características delo propuesto, genera directamente una influencia positiva en **el sector primario de la isla y en las empresas relacionadas de cara a la generación de empleo**, lo que permite mejorar la actividad económica y empresarial de isla.
- El proyecto turístico de Charco Verde, tanto por la ejemplaridad de su propuesta como por su rigor en la protección y explotación sostenible de los recursos naturales, del paisaje y del patrimonio etnográfico presentes en el área de intervención, contribuye claramente a la **consolidación de un modelo turístico sostenible y diferenciado para la isla de La Palma**, así como al incremento de su atractivo como destino turístico basado en los recursos ambientales, naturales y culturales.
- Por sus características, el proyecto de Charco Verde es susceptible de enmarcarse dentro de la estrategia que el Cabildo Insular ha determinado para la internacionalización de la isla de La Palma.
- Igualmente, el proyecto de Charco Verde, tanto por su propuesta ambiental como arquitectónica, dentro del espacio singular del Remo, contribuye al posicionamiento de la isla de La Palma como destino turístico, y al fortalecimiento de su competencia dentro del área territorial de influencia.
- **La propuesta de intervención en Charco Verde contribuye a la explotación sostenible, revalorización y divulgación de los recursos que alberga el espacio natural protegido del Remo, cuyo conocimiento, reconocimiento y visibilidad**, nacional e internacional, como paisaje cultural y antrópico de gran valor constituye **un indudable atractivo para el visitante**.
- **La inversión prevista para la materialización turística de Charco Verde, contribuye decididamente al desarrollo de nuevas actividades que hacen posible el crecimiento económico, industrial y social de la isla** y, como consecuencia de todo ello, contribuye a alcanzar el objetivo de conseguir un territorio más moderno, socialmente avanzado y preparado para afrontar, con garantías los nuevos retos que se le presentan.
- Por último, la inversión prevista en el proyecto turístico de Charco Verde, contribuye claramente a la consecución de los objetivos estratégicos definidos por el Cabildo Insular para el desarrollo turístico de la isla:
  - La potenciación del sector turístico.
  - La conceptualización del turismo como principal opción de futuro.
  - La consecución de la reconversión de la estructura productiva impulsando el sector turístico a una diferenciación clara.
  - Facilitar la inmediata implantación de las infraestructuras turísticas motoras.
  - Desarrollo de una oferta turística estructurada.
  - Excelencia en la oferta turística insular y en el servicio al turista.
  - La retención de la población joven cualificada y la atracción de talento.

- Atracción de inversores y de inversión.

### 11.3. ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD

Los cambios constantes de la demanda turística, la evolución de sus gustos hacia exigencias cada vez mayores **de calidad**, y la pertenencia a un mercado unitario europeo y regional, obligan a reorientar la oferta turística insular con el fin de favorecer la competitividad.

Hoy, cada vez más, el turista busca sentir que se desplaza a lugares donde experimentar vivencias. En este nuevo contexto, el desarrollo turístico emergente de la isla de La Palma, debiera ir más allá de la simple creación de productos turísticos inconexos para atender a la **conceptuación integrada del destino La Palma**.

Actuar sobre este nuevo destino desde un concepto de calidad, implica atender a aspectos, conceptos y técnicas novedosas como son la sostenibilidad, el equilibrio, la incidencia en el desarrollo local e insular, la imagen integral de marca, la tematización, etc.

La nueva Estrategia turística formulada por el Cabildo Insular para la isla de La Palma, contiene iniciativas dirigidas a posibilitar la implantación de productos turísticos novedosos y diferenciados, caracterizados por la innovación, **la incorporación de los recursos ambientales y culturales a los productos turísticos, la alta calidad y la excelencia en la prestación de servicios**, como factores competitivos y signos diferenciadores ante los mercados de influencia.

En tal sentido, un **proyecto turístico de calidad** habrá de generar necesariamente experiencias y emociones memorables (la contemplación de la puesta de sol en la playa, el disfrute de los fondos de la reserva marina, la observación del cielo, el conocimiento de la cultura y etnografía del espacio del Remo, los espacios arquitectónicos integrados en el entorno natural,....etc.).

**El concepto turístico de la Actuación de Charco Verde** ha de plantearse en total sintonía con la Estrategia Turística aprobada por el Cabildo Insular, y concretamente respecto a la conceptualización con que se concibe la **“calidad”** dentro del modelo turístico insular, como único modo de introducirse de forma competitiva con un nuevo concepto diferenciado respecto a los destinos turísticos más convencionales de nuestro entorno socioeconómico, lo que implica necesariamente asumir un cierto riesgo de experimentación.

Experimentación que, si bien se mira, puede resultar más una obligación que una opción, dado que la necesidad de diferenciación conlleva crear conceptos novedosos capaces de sustentar productos y generar experiencias atractivas.

El ámbito socioespacial en el que se inserta el proyecto turístico de Charco Verde tiene sus propias claves de desarrollo, más o menos conectadas con el sector turístico. Por tanto, el punto de conexión entre las actividades turísticas y el respeto al resto de los estratos productivos y culturales del ámbito territorial implica **abordar el desarrollo del proyecto turístico de un modo integrado**, y sobre la base de un análisis territorial que huya de modelos estandarizados.

La complejidad que debe asumir este nuevo proyecto turístico sobrepasa el mero ámbito de la creación de productos turísticos básicos. Así, sin perder de vista los tradicionales componentes esenciales del producto (alojamiento, restauración, actividades lúdicas, etc.), es imprescindible para conseguir un **proyecto de calidad y sostenible**, la atención a otros recursos de carácter ambiental y cultural, que en el caso que nos ocupa, destacan por su singularidad y valor añadido.

En el concepto turístico de Charco Verde se huye de un tratamiento exclusivamente sectorial o económico, es decir, además de plantearse como producto económicamente rentable, **se ha entendido imprescindible ofrecer otro tipo de experiencias directamente vinculadas al territorio y a la cultura local.**

La valoración del proyecto turístico de Charco Verde en términos de calidad ha de realizarse desde las siguientes cualidades básicas:

- Coherencia con el modelo turístico insular y capacidad de integración en el mismo.
- Capacidad de generar percepciones y emociones alejadas de lo cotidiano.
- Explotación sostenible de los recursos naturales y culturales.
- Concepción del proyecto turístico de un modo integrado, alejado de modelos estandarizados.
- Creación de espacios arquitectónicos singulares generadores de experiencias y emociones memorables.
- Máximo nivel de accesibilidad universal (físicas, accesibilidad web, redes sociales,...etc).
- Capacidad de integración en la cultura y tradición local.
- Nivel de servicios turísticos óptimos.

A continuación se describen y justifican los niveles de adecuación del Proyecto Turístico de Charco Verde respecto de cada una de las cualidades que se identifican con el concepto de **“calidad turística”**:

1) Coherencia con el modelo turístico insular y capacidad de integración en el mismo.

La sostenibilidad se toma en el modelo territorial de ordenación del Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP) como premisa general para garantizar un desarrollo armónico y respetuoso con el medio ambiente.

De entre los Principios Rectores que sustentan dicho modelo territorial se encuentra el **“Turismo como opción de futuro”** y **“Los equipamientos insulares, locales y turísticos”**.

De la exposición de motivos de la Ley 6/2002, así como de su artículo 2 (Criterios básicos de ordenación territorial) se extraen los **elementos básicos o principios rectores en los que se ha de sustentar el modelo turístico insular**, fundamentados en los principios de la Ley del Territorio de Canarias, y especialmente en dos:

- El *entendimiento del territorio como recurso natural, definido por sus características de escasez, singularidad, no renovabilidad, e insularidad, además de soporte básico del desarrollo económico y social del archipiélago.*
- *La concepción de la actividad turística como una función básica con carácter estructurante del territorio, cuya ordenación ha de llevarse al nivel de decisiones de la ordenación territorial de carácter insular.*

**Los elementos y criterios básicos, de carácter específico** para el modelo a implantar en las islas occidentales de El Hierro, La Gomera y La Palma con **incidencia en el proyecto turístico de Charco Verde**, son los siguientes:

- **La consecución de un modelo territorial basado en el uso racional y duradero de los recursos naturales.**
- **La consolidación de un sistema económico con capacidad de desarrollo endógeno** que permita una distribución más equilibrada de la riqueza y la preservación de las características sociales y económicas insulares.
- **El respeto y mantenimiento de las señas de identidad** que caracterizan a las distintas áreas geográficas y a los municipios respectivos.
- Utilización del **paisaje y el medio rural** como principal recurso y soporte de la implantación turística.
- Incidencia en el mercado con **productos turísticos distintos** a los ya tradicionales.
- Protagonismo del **espacio rural y natural al adquirir un papel dinámico** en las nuevas políticas territoriales, urbanísticas, medioambientales, socioeconómicas y culturales.
- **La protección del medioambiente** como estrategia dentro del modelo turístico, y en especial la integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, mediante la adopción de las tipologías más adecuadas al entorno.
- La adecuada **estructuración y vertebración de la diversidad territorial insular**, evitando el dominio del territorio por las infraestructuras.
- Procurar e incentivar **la calidad turística.**

Los principios conceptuales del proyecto turístico de Charco Verde esbozados en apartados anteriores del presente documento, mantienen una total coherencia con el modelo turístico determinado para la isla de La Palma, así como con la Estrategia Turística aprobada recientemente por el Cabildo Insular, en la que se integra la presente actuación Turística.

Por otra parte, su integración en dichos modelos y estrategia turística, viene condicionada al cumplimiento y justificación de un conjunto de principios y criterios de diseño que son objeto de este documento.

En tal sentido, en la Actuación Turística de Charco Verde concurren las siguientes características y circunstancias:

- La utilización y apoyo del proyecto en los recursos naturales existentes: el paisaje, el litoral, el patrimonio etnográfico, la flora...etc, de un modo totalmente sostenible y racional.
- El proyecto turístico contribuye a la consolidación del desarrollo económico insular afianzado en las últimas décadas, cuya finalidad básica es conseguir una distribución más equilibrada de la riqueza y la preservación de las características sociales y económicas insulares.
- Uno de los principios conceptuales en los que se basa el proyecto turístico de Charco Verde es el mantenimiento de las señas de identidad que caracterizan al Paisaje Protegido del Remo: patrimonio cultural y respeto ambiental, utilizando el paisaje como principal recurso y soporte de la implantación turística. En tal sentido, el protagonismo del **espacio rural y natural al adquiere un papel dinámico** en coherencia con las nuevas políticas territoriales, urbanísticas, medioambientales, socioeconómicas y culturales de la isla de La Palma.
- La adopción de unos criterios de ordenación urbanística en esta Actuación Turística, respetuosos con el medioambiente, favorece la posterior creación de un producto turístico diferenciado de los tradicionales, **y cuya coherencia con la estrategia turística insular**, y en especial con el principio de integración de las actuaciones edificatorias en el paisaje, ha inducido a la adopción de un concepto arquitectónico y una tipología hotelera más adecuadas al entorno.
- El criterio de máxima integración paisajística y respeto ambiental del proyecto, conlleva una evidente **estructuración y vertebración territorial**, evitando el dominio de las infraestructuras.
- **La calidad turística, entendida desde los principios expresados anteriormente constituye un objetivo básico del proyecto turístico de Charco Verde.**

## 2) Capacidad de generar percepciones y emociones alejadas de lo cotidiano.

En palabras de Francesc Muñoz, *“el turismo es hoy el consumo emocional del lugar. Como turistas, calibramos el paisaje en función de su solvencia para remitir a una experiencia o explicar una historia, de su capacidad para garantizar el consumo de una emoción”*.

Podemos entender que **una experiencia es una vivencia que nos aleja de lo cotidiano, para transformarse en memorable**, de modo tal que si una vivencia turística no es algo novedoso, positivo, placentero y que logra erigirse en un recuerdo indeleble en nuestra memoria, no podría considerarse una auténtica experiencia turística.

La creación o diseño de experiencias, entendida como el medio para alcanzar las emociones, ha de basarse en cinco conceptos básicos: los aspectos sensoriales, la estimulación de la imaginación, producción sensaciones positivas, el fomento de las interrelaciones y la comunicación de la

experiencia. La experiencia se entiende que es óptima cuando está provista de un sentido de alegría y una sensación de disfrute perdurable en la memoria, que se traduce en la sensación o concepto **“Flow”**, que define la percepción del que el tiempo transcurrido es más corto del real, al estar realizándose una actividad grata.

La actuación Turística de Charco Verde, se plantea conceptualmente como generadora de una experiencia compleja e integrada, que se forma desde el conjunto de sensaciones y experiencias producidas por el disfrute de los elementos presentes en su entorno inmediato, entendido éste como el espacio turístico construido y el espacio natural cercano y directamente vinculado, y por otra parte las generadas dentro del espacio natural del Remo y su área territorial de influencia.

El proyecto turístico tiene como premisa contribuir a garantizar la calidad de las experiencias y su diferenciación y singularidad frente a ofertas convencionales y cotidianas.

## 3) Explotación sostenible de los recursos naturales y culturales.

Con el término **“explotación sostenible”** se define la utilización y/o aprovechamiento de uno o varios recursos presentes en un espacio, de carácter material o intangible, mediante un proceso de transformación, implantación o valoración respetuosa con el medio natural, cultural y social, de modo que se garantice su permanencia en el largo plazo como consecuencia de los efectos positivos inducidos.

Los recursos presentes en el ámbito de intervención, cuya descripción se ha realizado en apartados anteriores, se concreta en lo siguiente:

- El litoral y la playa de Chaco Verde.
- El paisaje volcánico del litoral y el acantilado histórico.
- El paisaje cultural de los cultivos de plátano del Remo.
- Las aguas minero-medicinales en el histórico Pozo de Las Cruces.
- Los hábitats de la *Parolinia aridanae*
- Las áreas de interés geomorfológico (Beach Rocks).

La explotación sostenible de estos recursos, se garantiza a través de la ordenación pormenorizada del espacio intervenido.

La integración paisajística resuelta mediante la solución de encastre de los volúmenes edificados mediante la excavación de los terrenos ocupados por los cultivos de plataneras existentes hasta el cantil costero, evita efectos de apantallamiento desde la carretera LP-213 y garantizar la visión del mar desde la misma. Esta integración se completa mediante un estudio de los aspectos cromáticos y formales de los volúmenes proyectados y de la propuesta arquitectónica y de la urbanización.

La explotación de las aguas y del propio Pozo de Charco Verde, como recurso histórico y

etnográfico de gran valor, se garantiza a través de la ordenación urbanística. La puesta en valor de este recurso como elemento de referencia y seña de identidad de este singular espacio y del municipio de Los Llanos de Aridane, unido a la explotación sostenible de estas aguas, conforman un relevante producto turístico que redundará en beneficio de la población de forma perdurable.

Del mismo modo, la presencia de la flora endémica y de elementos geomorfológicos singulares ofrece la oportunidad de su conservación, protección y explotación sostenible integrándose en el producto turístico de Charco Verde.

El uso sostenible del espacio de la playa de Charco Verde, integrada en la actuación turística, constituye una oportunidad para la mejora y regeneración del espacio litoral, en aras a convertirlo en un equipamiento comunitario de referencia insular. La explotación sostenible de este recurso, conlleva ante todo el mantenimiento y preservación el uso público de la misma, para lo que se hace necesario la conciliación de su utilización por la población local, y por los residentes temporales de la nueva instalación hotelera mediante las medidas de ordenación que se concierten con la Dirección General de Costas.

Respecto a la mayor intensidad de utilización de la playa de Charco Verde en relación con las 500 plazas alojativas turísticas que se prevén implantar en su entorno cercano, ha de garantizarse mediante el correspondiente Plan de Gestión de la playa formulado por la Dirección General de Costas, que no resultan afectados los recursos naturales presentes en la misma, así como su función como zona de esparcimiento y uso público social.

#### 4) Concepción del proyecto turístico de un modo integrado, alejado de modelos estandarizados.

La interrelación y articulación entre el espacio arquitectónico, el espacio litoral, la playa, y el patrimonio etnográfico, cultural y los recursos naturales presentes, entendidos éstos como recursos sumamente valiosos, constituye un objetivo primordial del proyecto.

Así mismo el favorecimiento del diálogo sereno entre el proyecto arquitectónico y de la urbanización con el Paisaje Protegido del Remo se plantea como un segundo objetivo de carácter básico, diferenciador de la propuesta de intervención.

Ambos elementos garantizan la total integración del proyecto, tanto en el entorno inmediato como en el territorio del Remo, huyendo de modelos de intervención excesivamente impactantes, autistas, e irrespetuosos del medio en el que se enclavan.

La adopción de estos criterios de intervención ambiental y urbanística, contribuyen a alcanzar la pretendida calidad del proyecto.

#### 5) Creación de espacios arquitectónicos singulares generadores de experiencias y emociones memorables.

Conscientes de que el proyecto turístico de Charco Verde se emplaza dentro de un espacio natural protegido por la singularidad del paisaje cultural resultante de la transformación superficial de las antiguas coladas volcánicas para su explotación agrícola, se adopta conceptualmente una actitud

arquitectónica de máximo respeto ambiental y del menor protagonismo, adoptándose un criterio de máxima integración.

La propuesta arquitectónica recurre a soluciones formales que se alejan de los lenguajes arquitectónicos tradicionalmente utilizados en la arquitectura turística.

El encastre de la edificación en la orografía se plantea no solamente en términos de conseguir una obligada integración paisajística dentro del espacio natural del Remo, sino como una oportunidad para conseguir espacios arquitectónicos singulares de gran atractivo.

La fragmentación volumétrica, que constituye un principio conceptual de la propuesta, se plantea como mecanismo para una mejor integración paisajística evitándose una excesiva compacidad en los volúmenes y como generadora de espacios arquitectónicos abiertos al exterior integrados en el espacio alojativo.

La máxima explotación de las vistas al mar y de la puesta de sol, determina la orientación de la edificación, así como la adecuada protección frente a la carretera LP-213 lo que constituye en sí mismo, un objetivo básico en la propuesta arquitectónica.

La jardinería y el agua forman parte integrada del sistema de recorridos y accesos. Los recursos geológicos volcánicos, que se pongan de manifiesto tras las excavaciones para la apertura del encaje de la edificación, se entienden como un recurso y una oportunidad para la creación de espacios orgánicos de gran plasticidad y originalidad, pudiendo convertirse estos espacios en elementos característicos de la instalación hotelera, integrado en los espacios ajardinados, láminas de agua, mamposterías tradicionales del lugar y con los elementos artísticos que se introduzcan.

Se plantea un sistema interior de accesibilidad a las unidades alojativas y a los servicios hoteleros mediante recorridos semiabiertos separados de los espacios de estancia y descanso, alejado de soluciones con pasillos y galerías propias de instalaciones hoteleras convencionales.

Estas propuestas y conceptos arquitectónicos innovadores, favorecen en su conjunto la creación de espacios arquitectónicos singulares generadores de experiencias y emociones memorables, y que garantizan la calidad del proyecto turístico de Charco Verde.

#### 6) Máximo nivel de accesibilidad universal (físicas, accesibilidad web, redes sociales,...etc).

No se puede dissociar el concepto de **Turismo de Calidad** del de **Turismo Accesible**, y éste sólo es posible desde una total accesibilidad del espacio turístico y su entorno de influencia, así como de la dotación del nuevo espacio turístico de unos niveles suficientes de accesibilidad web.

El proyecto turístico de Charco Verde, se plantea conceptualmente y de manera integrada desde los presupuestos de:

- Accesibilidad arquitectónica: interior y de relación con los espacios exteriores del entorno cercano.

- Accesibilidad urbanística: referida al medio físico urbanizado, al medio natural (litoral y playa), al medio cultural (espacio agrario del plátano).
- Accesibilidad en el transporte: referida a los medios de transporte públicos y privados.
- Accesibilidad en la comunicación: referida a la información individual y colectiva.
- Accesibilidad electrónica: facilidad de acceso a las TIC y a contenidos en Internet, para cualquier persona, sea con discapacidad, de edad avanzada o por privación circunstancial.

#### 7) Capacidad de integración en la cultura y tradición local.

La Actuación Turística Charco Verde, se enclava dentro de un espacio agrícola de gran singularidad, que ha sido objeto de protección ambiental por la legislación autonómica desde el año 1987, tanto por sus valores naturales como por conformar un espacio agrícola antropizado de fuerte componente cultural. Al mismo tiempo, envuelve a la playa de Charco Verde, que constituye un lugar tradicional de encuentro y de disfrute del litoral por los visitantes y la población local.

En este ámbito se localiza además el Pozo de la Cruces o del Charco Verde que alberga las aguas minero-medicinales con una gran tradición histórica en su utilización.

El proyecto hotelero de Charco Verde, se concibe como una iniciativa dirigida a la creación de un producto turístico novedoso y diferenciado, caracterizado por la innovación, la incorporación de los **recursos ambientales y culturales presentes en el territorio en el que se integra.**

#### 8) Nivel de servicios turísticos óptimos.

El programa funcional planteado por el promotor para la creación del concepto turístico-hotelero de Charco Verde, incluye la totalidad de los servicios necesarios para alcanzar un grado adecuado de excelencia, favorecida por la explotación constante de los recursos ambientales del espacio donde se sitúa esta infraestructura.

Así mismo, los estándares que se aplican en función de la capacidad alojativa, garantizan sobradamente unas óptimas condiciones de privacidad y el necesario grado de aislamiento en el disfrute de dichos servicios turísticos.

Las características conceptuales y los servicios turísticos que se plantean, son los siguientes:

- Servicios de restauración, concebidos como espacios de reducida escala caracterizados temáticamente, huyendo de los tradicionales buffets distribuidos en amplios salones impersonales contiguos.
- Servicios de Bar-Cafetería. Se disponen totalmente vinculados a terrazas exteriores, orientados hacia la playa, el mar y dispuestos para el disfrute de la puesta de sol.
- Servicios de piscina y solariums. Se conciben como espacios muy articulados con las áreas de playa y el litoral.

- Servicios de Spa. Se plantea un gran espacio relacionado con tratamientos de belleza, incorporando el concepto de salud vinculado así mismo al uso de las aguas minero-medicinales del Pozo de Las Cruces o del Charco Verde.
- Servicios para trabajo profesional, conferencias y congresos. Se estima la conveniencia de prever unos salones polivalentes, susceptibles de albergar diferentes eventos.
- Servicios de playa, que conlleva la previsión de espacios privados dentro de las instalaciones para tal fin.
- Servicios de submarinismo y deportes náuticos, que conlleva la previsión de espacios privados dentro de las instalaciones para tal fin.
- Espacio de interpretación del Espacio Natural Paisaje Protegido del Remo, incluyendo el Pozo de Las Cruces o del Charco Verde y de la Reserva Marina.
- Espacio para observación e interpretación del cielo (astroturismo).
- Bodega y sala de cata.

### 11.4. ACREDITACIÓN DE LA SUFICIENTE ENTIDAD DEL PROYECTO

Para la valoración de la entidad del proyecto, han de considerarse los siguientes factores:

- 1) Capacidad de generar un positivo impacto económico
- 2) Capacidad de generar efectos ambientales positivos
- 3) Capacidad de generar un positivo impacto social en el ámbito municipal
- 4) Capacidad de generar un positivo impacto social en el ámbito supralocal
- 5) Cuantía de inversión en la fase de implantación
- 6) Cuantía de la inversión en la fase de puesta en funcionamiento
- 7) Generación directa de empleo en la fase de construcción
- 8) Generación de empleo inducido en la fase de construcción
- 9) Generación directa de empleo en la fase de funcionamiento
- 10) Generación de empleo inducido en la fase de funcionamiento
- 11) Número de plazas alojativas en el mercado

- 12) Porcentaje de ocupación estimado
- 13) Gasto medio por turista estimado
- 14) Gasto medio interior por turista
- 15) Gasto medio externo por turista
- 16) Capacidad de contribuir en la mejora de calidad de vida de los ciudadanos en la vertebración,
- 17) Contribución a la competitividad del destino turístico La Palma
- 18) Contribución al desarrollo sostenible del territorio

El proyecto turístico de Charco Verde, con una capacidad de **500 plazas alojativas** en modalidad hotelera de cuatro estrellas, supone una inversión en la fase de establecimiento entorno a los **50 millones de euros**, y en la fase de funcionamiento se incrementa en **2,5 millones de euros** más.

En cuanto a la **generación de empleo directo** en la fase de funcionamiento asciende a **120 puestos de trabajo**, considerándose el **empleo inducido** en otros **96 puestos** más. La **generación de empleo directo** en la fase de construcción se estima en 200 empleos, considerándose el **empleo inducido** en 100 puestos de trabajo más. En cuanto al impacto social en términos de empleo se considera que el 50% de los puestos de trabajo se cubren con personal del Valle de Aridane y el 50% restante del resto de la isla o foráneos.

La puesta en funcionamiento de la instalación conlleva la necesaria formación de un importante contingente de población joven o bien la captación población ya formada que preferentemente, conforme a los convenios que se alcancen con la administración insular, habrán de ser locales.

Su incidencia en cuanto a la mejora de la calidad de vida de la población, a la vertebración social, a la disminución de la tasa de desempleo y al incremento del consumo y de la actividad económica tanto directa como indirecta, representa un impacto socioeconómico claramente positivo, de marcada trascendencia insular.

En cuanto a la explotación de la instalación, se parte de una hipótesis de ocupación media del 70%, con un precio medio de venta de habitación 140 €, considerándose un gasto interno medio (considerado como el que se realiza dentro del establecimiento hotelero) por turista de 60 euros y externo (considerado como el que se realiza fuera del establecimiento hotelero) de 100 euros, arroja un impacto económico en el destino de **12.775.000 euros**, de los que se considera que el 60% se quedan en la comarca del Valle de Aridane y el 40% restante en el resto de la isla.

El proyecto turístico de Charco Verde contribuye claramente a la consecución de un modelo de excelencia territorial, tanto por la ejemplaridad de la intervención en un espacio de gran fragilidad ambiental y paisajística, como por la propuesta espacial y arquitectónica de máxima explotación de los singulares recursos que alberga el enclave territorial en que se ubica, favoreciendo claramente la mejora de la competitividad y la excelencia del destino turístico La Palma.

La conceptualización del Proyecto de Charco Verde, tal y como se ha expresado anteriormente, parte del principio de máximo respeto a los recursos ambientales presentes tanto en el ámbito de actuación como en el espacio territorial de influencia. En tal sentido, se adoptan desde la ordenación las medidas necesarias para la preservación, protección y puesta en valor de los recursos etnográficos, culturales y ambientales existentes dentro de la delimitación objeto de la ordenación urbanística pormenorizada, adoptándose así mismo estrictas condiciones de integración paisajística, de mejora de la carretera LP-213 en el tramo de influencia, de regeneración del litoral en el tramo afectado por la ordenación, y de mejora de la playa, tanto en sus accesos como en su ordenación funcional.

Se puede considerar por tanto, que este proyecto se orienta a la promoción del crecimiento económico y a la contribución a la solución de los problemas sociales del municipio y de la isla en general, desde un criterio de absoluto respeto y de contribución a la mejora ambiental de la zona.

El proyecto turístico de Charco Verde reúne las condiciones necesarias para lograr un éxito tanto económico como social, contribuyendo de este modo al desarrollo sostenible del territorio, los que conlleva el progreso económico y el desarrollo de la sociedad dentro de una intervención altamente respetuosa con el medioambiente.

#### 11.5. CAPACIDAD PARA LA DIVERSIFICACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA INSULAR

El turismo sostenible, en los últimos veinte años, se vincula a la **apuesta por la calidad y a la diversificación de la oferta**, por un lado, y al **desarrollo económico local y redistribución equitativa de sus beneficios**, por otro. En otros términos, la sostenibilidad sólo se consigue si se respeta el medio natural y cultural, se apuesta por **ofertas diversas y de calidad** y se logra un **desarrollo social** más justo en el destino turístico.

La diversificación de la oferta turística de la isla de La Palma, atendiendo a su escala, a su pequeña dimensión y a la variedad y singularidad de los recursos turísticos que alberga, pasa por la **"microsegmentación de la oferta en aras a conseguir un modelo turístico y sistema más ajustado a la demanda de cada persona"**, debiendo explorarse nuevas áreas entre las que se encuentra el turismo náutico, deportivo, cultural o vinculado con la naturaleza, astronomía y el conocimiento,...etc, con el "objetivo de mantener un equilibrio en la oferta de mayor calidad de manera sostenible".

Hoy en día se ha alcanzado un amplio consenso respecto a que La Palma ha de apostar por un equilibrio entre el turismo de calidad, basado en el conocimiento, la innovación y la sostenibilidad, y un modelo de turismo activo, personalizado, flexible, participativo y capaz de ofrecer experiencias únicas.

El desarrollo de una economía verde y de un turismo ambiental sostenible, han de erigirse en herramientas básicas para la competitividad del sistema turístico insular. En tal sentido la Estrategia propuesta atiende a este objetivo, incentivando la diversificación de la oferta turística mediante la introducción de los nuevos productos. Esta diversidad ha de entenderse tanto cualitativamente como cuantitativamente.

El modelo turístico insular, cuya concreción se ha venido fraguando en las últimas dos décadas, se basa mayoritariamente en actuaciones turísticas de mediano y pequeño tamaño implantadas en el medio rural y en el paisaje **como elemento característico y diferenciador del mismo**. En menor medida se incluyen

otras actuaciones aisladas de mayor dimensión, vinculadas en su mayor parte a equipamientos turísticos de trascendencia insular. Por último, el modelo se completa con además de los establecimientos que se sitúan en los escasos y pequeños núcleos turísticos convencionales.

La inclusión de determinadas actuaciones turísticas dentro del denominado Sistema Motriz Turístico insular, vinculadas a distintos equipamientos estructurantes de trascendencia insular, implantados en diferentes paisajes de la isla y vinculados a singulares y variados recursos ambientales y culturales, **garantiza de por sí la diversidad de productos turísticos generados dentro de dicho Sistema, contribuyendo directamente en la diversificación de la oferta.**

De todo lo cual, se deduce que **la característica básica que define el modelo turístico insular, es precisamente su diversidad**, resultado ésta de los variopintos enclaves territoriales y paisajísticos que albergan las instalaciones turísticas, de los recursos ambientales y culturales a los que se vinculan en mayor o menor medida, y por último por sus dimensiones, modalidades, tipologías y servicios turísticos que ofrecen.

El proyecto turístico de Charco Verde, como actuación caracterizada por su vinculación al litoral y a la playa del mismo nombre, por su inserción en el singular territorio del Paisaje Protegido del Remo, por la localización en su ámbito de un recurso cultural de gran valor histórico como el Pozo de las Cruces o del Charco Verde, y por el entorno del paisaje volcánico que lo envuelve, presenta un conjunto de características y elementos diferenciadores que conforman un proyecto de gran singularidad y excelencia, que indiscutiblemente representa una contribución relevante a la diversificación de la oferta turística insular.

#### 11.6. CAPACIDAD PARA LA CUALIFICACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA INSULAR

La conformación de la actual oferta turística insular, se ha caracterizado por la espontaneidad y la carencia de cualquier tipo de planificación desde la esfera de la isla, lo que ha producido un conjunto de productos turísticos peculiares, escasamente cualificados, y de muy difícil segmentación y diferenciación. **Todo esto ha traído consigo una insuficiente ordenación de los recursos que perfilan los productos turísticos, y más aún del producto turístico “isla de La Palma”,** formulándose precisamente por el Cabildo la estrategia turística insular como una salida viable para alcanzar la necesaria cualificación y calidad de la oferta insular.

La evolución del turismo de La Palma ha evidenciado de manera insoslayable que la conceptualización y desarrollo de cualquier producto o iniciativa turística, **ha de adoptar una marcada perspectiva de respeto al medioambiente**, dado el valor intrínseco que se concede por parte de una mayoría de visitantes y de la demanda turística actual en general, que lo han convertido, en la mayoría de las ocasiones, en elementos esenciales en las escalas de valores de los turistas. El respeto al paisaje y a los hábitats naturales, la conservación de las playas, la puesta en valor del patrimonio etnográfico y cultural, el mantenimiento de las costumbres y tradiciones, la autenticidad de la experiencia en general, se han convertido en factores primordiales en la selección de espacios turísticos sugerentes para el disfrute del ocio.

**La creación de un producto turístico que refleje el carácter propio de la isla y del territorio en el que se sitúa**, como factor diferenciador, atendiendo aquellas facetas y aspectos susceptibles de resaltar los

recursos ambientales y culturales más inherentes a la naturaleza y cultura de la isla de La Palma, y huyendo de conceptos turísticos estereotipados y folclóricos frecuentes en el origen de algunas iniciativas turísticas descontextualizadas, **constituye un objetivo clave del proyecto turístico Charco Verde.**

**La lógica territorial, debe convertirse en un elemento clave en la conceptualización de cualquier iniciativa turística en el modelo turístico insular.** En tal sentido, debe favorecerse el desarrollo de productos turísticos respetuosos que pretendan implantarse en ámbitos privilegiados con un menor grado de transformación y ambientalmente susceptibles de implantación turística, y en los que se identifican los elementos sustentadores que caracterizan el modelo de la isla de La Palma. Dichos elementos complementan igualmente, dentro del modelo, a los productos turísticos de mayor convencionalidad.

La identificación de La Palma como destino alternativo constituye uno de los objetivos de la estrategia turística insular, por lo que la cualificación y diversificación de la oferta turística constituye un objetivo básico para cualquier actuación turística que pretenda implantarse, máxime para aquellas que se incorporen al denominado Sistema Motriz Turístico insular.

Por todo lo anterior, **la valorización de los recursos naturales y culturales presentes en el ámbito de la actuación y la incorporación de los elementos característicos del “sitio”,** como elementos vinculados a la conceptualización del nuevo producto turístico Charco Verde, con capacidad de generar experiencias turísticas competitivas y sostenibles, **constituyen los elementos clave en la cualificación de dicha Actuación Turística, dentro de la oferta turística insular.**

El privilegiado enclave territorial del Proyecto Turístico de Charco Verde, directamente vinculado al litoral y a la playa del mismo nombre; la gran preocupación por la integración paisajística y articulación con el singular territorio del Paisaje Protegido del Remo; la incorporación a la propuesta de ordenación y puesta en valor del Pozo de las Cruces o del Charco Verde; y la explotación de los recursos ambientales derivados del paisaje volcánico, del litoral y del mar, representan una contribución relevante a la cualificación de la oferta turística insular, ausente de un proyecto turístico de litoral que concentre tan valiosos y diferentes recursos dentro de la oferta turística planificada.

#### 11.7. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES GENERALES DEL PIOLP

Entre los principios rectores que el Plan Insular de La Palma (PIOLP) adopta programáticamente para la definición del modelo insular, destacan, por lo que conviene al proyecto de Charco Verde, la consideración del “turismo como opción de futuro”, y el “fomento de los equipamientos insulares” entre los que se incluyen específicamente los de índole turística.

La Actuación Turística de Charco Verde, incorporada a la ordenación insular a través del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma (PTETLP) como actuación turística “consolidada” frente a otras recogidas como “meras posibilidades de desarrollo” (Actuaciones Convencionales Propuestas [ACP] y Sistema deportivo y de Ocio [SDO]) se mantiene y afianza en el sistema de ordenación de la isla mediante el PIOLP, que la recoge en zona D3.3 PORN (Área Especializada Turística), permaneciendo su consideración como “Núcleo Turístico de Charco Verde (NTE-2)”, correspondiente a los actuales suelos urbano y urbanizable de Charco Verde I y II. Su desarrollo, conforme al artículo 258.2 de la

Normativa del PIOLP, precisa su clasificación de suelo urbano o urbanizable con especialización turística, en el marco de ordenación del planeamiento urbanístico general.

La inclusión de la Actuación Turística de Charco Verde, en la actual propuesta objeto del presente documento, presenta una total coherencia con las determinaciones del PIOLP, y del PTETLP, independientemente de adecuarse a los principios y criterios recogidos en la estrategia turística insular recientemente aprobada por el Cabildo Insular.

La delimitación planteada coincide estrictamente con la zona D3.3 del PIOLP (NTE-2 Charco Verde), que a su vez deviene de la correspondiente al ámbito urbano de Charco Verde I, unido al sector urbanizable de Charco verde II.

La adecuación de cada uno de los proyectos a los criterios generales que definen el modelo de ordenación insular es obligada. La valoración de su evolución, ha de realizarse conforme a los indicadores de sostenibilidad previstos en el Artículo 28 de la Normativa del PIOLP, medidos y valorados de acuerdo con las instrucciones que constan en el apartado 8 del informe de sostenibilidad del PIOLP. Todo ello a partir del marco normativo de su Revisión, como instrumento habilitante del Sistema Motriz Turístico insular donde se pretende incorporar la Actuación Turística de Charco Verde.

La adecuación y coherencia de la actuación turística planteada en la zona de Charco Verde con los principios rectores en que se sustenta el modelo territorial de la isla de La Palma, ha quedado justificada en el apartado 11.1 anterior del presente documento.

#### 11.8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PROYECTO A LAS PAUTAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PIOLP

El paisaje, en tanto que resultado perceptible de la interacción entre las actividades humanas y la matriz biofísica, es una característica esencial del territorio, y constituye una materia de ordenación básica en el Plan Insular de la isla de La Palma, constituyendo un objetivo general del PIOLP, la promoción de la protección, gestión y ordenación de los paisajes.

Los elementos que caracterizan la propuesta de intervención urbanizadora y edificatoria en el enclave territorial previsto para la implantación turística de Charco Verde, son los siguientes:

- a) Frente a propuestas anteriores en las que la edificación se extendía a la práctica totalidad de los terrenos situados por debajo de la carretera LP-213 hasta la servidumbre de protección de Costas, **se plantea en este momento una nueva ordenación** donde el sistema lucrativo privado de uso turístico hotelero se concentra en una única parcela en la zona sur del sector ocupada hoy por los cultivos de platanera, la que posee menor valor ambiental y alto grado de transformación como resultado del sorribado para la introducción del cultivo intensivo de platanera, **destinando el suelo restante situado por debajo de la carretera LP-213**, entre ésta y la línea de DPMT, **íntegramente a espacios libres de dominio y uso público (parques y jardines), dotaciones, y equipamientos.**

- b) Respecto al sistema viario se plantea el mantenimiento del viario resultante de la urbanización del Plan Parcial Charco Verde I, ejecutado en el año 1985, y en todo caso su recualificación e integración paisajística.
- c) Se plantea dentro de la ordenación pormenorizada el tratamiento del borde lineal de contacto de la carretera LP-213 con el sector Charco Verde.
- d) Como criterio de implantación de los volúmenes resultantes de la ordenación se plantea que la edificación no interrumpa la visión del mar, evitándose la generación de apantallamientos desde la carretera. En todo caso se permitiría por razones funcionales la construcción localizada de volúmenes de una planta en la zona de acceso general a las instalaciones hoteleras.
- e) El tratamiento de cubiertas por razones cromáticas, atendiendo al paisaje del Remo donde se integra la actuación, se propone realizarlo mediante cubiertas ajardinadas combinadas con cubiertas invertidas con lastre de roca volcánica procedentes de la excavación.
- f) Las superficies opacas de las fachadas se tratarán mediante revestimientos de piedra volcánica, bien en bruto o bien tratada, prohibiéndose las soluciones con aplacados de materiales cerámicos o artificiales de cualquier tipo.
- g) El diseño de las carpinterías exteriores habrá de realizarse mediante elementos donde se reduzca al máximo la perfiles metálica vista, no permitiéndose los elementos que presenten brillo.
- h) El criterio que se propone de los espacios ajardinados, tanto públicos como privados es recurrir a vegetación autóctona propia del piso bioclimático de la costa occidental de la isla de La Palma, así como a rocalla volcánica realizada con material procedente de la excavación, que pudieran integrarse con la propia vegetación, además de láminas de agua.
- i) Frente a una actitud arquitectónica de protagonismo de la actuación dentro del espacio del Remo, se plantea una presencia lo más limitada posible, adoptándose un criterio de máxima integración.
- j) La necesaria interrelación y adecuada articulación entre el espacio arquitectónico, el espacio litoral y la playa, entendido éstos como un recurso sumamente valioso, constituye un objetivo primordial del proyecto.
- k) La fragmentación volumétrica se propone con un doble objetivo; por una parte como mecanismo que contribuya a una mejor integración paisajística evitándose una excesiva compacidad en los volúmenes y en segundo lugar como oportunidad generadora de espacios arquitectónicos abiertos al exterior integrados en el espacio alojativo.
- l) El encastre de la edificación en la orografía se formula no solamente en términos de conseguir una obligada integración paisajística dentro del espacio natural del Remo, sino como una oportunidad para conseguir espacios arquitectónicos singulares de gran atractivo.

La protección y ordenación del paisaje se regula en el capítulo II, del Título V de la Normativa del PIOLP.

La **instrumentalización urbanística** para la habilitación administrativa de la Actuación Turística, tanto de transformación urbanística como de carácter edificatorio, de Charco Verde, **se realiza a través de la ordenación pormenorizada de los ámbitos territoriales vinculados a la misma, como sectores de suelo urbanizable.**

Los preceptos de ordenación del PIOLP de incidencia en el proyecto que nos ocupa, son el **Artículo 77. "Objetivos generales" (NAD)**, y el **Artículo 84. "Inserción paisajística de los núcleos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales" (ND)**. Procede por tanto justificar la coherencia y cumplimiento del proyecto con los objetivos y condiciones para la preservación del Paisaje Protegido del Remo, territorio donde se pretende implantar la referida actuación urbanizadora y edificatoria, así como la introducción de la implantación y uso turístico del referido proyecto.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 77.3 "Objetivos generales" de la Normativa PIOLP	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
Conservar y mejorar la calidad del paisaje y su diversidad.	El paisaje resultante de la intervención urbanizadora y edificatoria prevista en el proyecto turístico de Charco Verde, conforme a las características expuestas anteriormente, mejora notablemente las condiciones paisajísticas de la actual situación, caracterizada en primer lugar, por la presencia de unas obras inconclusas de urbanización, carentes del mínimo mantenimiento desde su ejecución en el año 1985; en segundo lugar, por el deterioro ambiental de los terrenos situados por debajo de la carretera LP-213 como consecuencia de la inadecuada construcción de la propia carretera; y por último por la presencia de invernaderos plásticos que envuelven los cultivos intensivos de platanera, generadores de un muy significativo impacto paisajístico de índole formal, cromático y ambiental, contradictorio e incoherente con su inclusión dentro de un espacio incluido en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos (Paisaje Protegido del Remo [P-16]).
Priorizar la heterogeneidad paisajística por delante de la homogeneidad.	El paisaje generado como consecuencia de la implantación del proyecto turístico de Charco Verde, conlleva la introducción de un elemento singular y novedoso que rompe con la homogeneidad del paisaje agrícola intensivo de cultivo de plátano, actualmente cubierto por un tapiz homogéneo de plástico de color blanquecino. Tal ruptura no implica un perjuicio en la calidad visual del paisaje existente, sino por el contrario supone una actuación rehabilitadora y alternativa a la actual situación.  En tal sentido, el proyecto turístico de Charco Verde aspira a convertirse en una referencia ejemplar, de intervención urbanística en un espacio antropizado de enorme singularidad.
Preservar los paisajes a los cuales damos un alto valor estético, identitario y ecológico (por su excepcionalidad, fragilidad o escasez).	La zona agrícola platanera de El Remo, fue protegida mediante su inclusión en la Red Canaria de Espacios Naturales en la categoría de Paisaje Protegido en el año 1994, obedeciendo la misma a que se entendió entonces como <b>"un paisaje cultural armonioso de gran belleza, derivado del cultivo agrícola intensivo"</b> , con elementos singularizados y característicos dentro del paisaje volcánico.  Así pues, <b>los valores que motivaron su protección</b> son básicamente antrópicos (estéticos y culturales) y vinculados en origen a las explotaciones plataneras al aire libre, <b>se han visto notablemente desvirtuados en sus características iniciales</b> , ya que a partir de su inicial protección en el año 1987, se ha ampliado considerablemente la superficie de cultivos bajo invernadero, autorizados por el Patronato de Espacios Naturales del Cabildo Insular, así como por el crecimiento del núcleo de El Remo, que ha llegado a conformar un enclave costero de considerable tamaño con edificaciones en gran parte de baja calidad.  Las claves de intervención adoptadas para el proyecto turístico de Charco Verde, no solamente garantizan la preservación de los valores ambientales y culturales presentes en la zona, sino que adquieren el carácter de actuación rehabilitadora y regeneradora del espacio sobre el que se actúa, y sobre el paisaje de El Remo en general.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 77.3 “Objetivos generales” de la Normativa PIOLP	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
Mantener las interacciones paisajísticas donde se producen combinaciones armónicas, como la agricultura-naturaleza, costa-mar, espacio construido-entorno, roca-bosque.	El diálogo y articulación armónica del proyecto turístico de Charco Verde con el espacio natural, el litoral, el paisaje volcánico y con el espacio antropizado por los cultivos de plataneras y las infraestructuras, queda garantizado a través de las soluciones adoptadas de carácter arquitectónico y ambiental, y especialmente de integración paisajística. Al respecto, los criterios adoptados para el tratamiento de cubiertas, la fragmentación de los volúmenes edificatorios y su encastre en la orografía, además del tratamiento exigido para la jardinería y la especial importancia dada a los aspectos cromáticos, garantizan la correcta integración de la intervención en el paisaje agrícola, en el medio natural y en su entorno inmediato de playa.
Garantizar, mejorar y revalorizar los paisajes propios y recuperar muestras en lugares en desaparición.	La mejora y revalorización del paisaje en su visión cercana y extensa por efecto del proyecto a implantar, ha quedado justificada en los apartados anteriores. La ordenación urbanística propuesta, comprende la revalorización y puesta en valor del Pozo de las Cruces o del Charco Verde, de gran valor histórico, etnográfico y cultural. Por todo lo anterior, se entiende que quedan garantizados a través de la intervención los valores de índole cultural presentes en el ámbito territorial, suponiendo una indudable mejora paisajística por las razones expuestas.
Adquirir suelo para incrementar el patrimonio público de suelo en las áreas que se consideren de interés para la gestión paisajística.	La ordenación urbanística pormenorizada que se ha propuesto para el ámbito territorial vinculado por el PIOLP a la actuación Turística de Charco Verde, comporta la cesión gratuita al Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane de una superficie de suelo situada entre la carretera LP-213 y la playa, además de otros situados entre ésta y la calle urbanizada situada en el límite norte del ámbito. La cesión de dichos terrenos, urbanizados conforme a la ordenación pormenorizada prevista y aprobada, conformarán un parque litoral de gran belleza, debidamente articulado con la carretera LP-213 y la propia calle norte de la urbanización, incorporándose al patrimonio público de suelo, independientemente de contribuir a la mejora ostensible del equipamiento público de playa, de la calidad ambiental del enclave y de la integración paisajística en el entorno natural del Remo.
Proteger y promover el patrimonio intangible ligado a los paisajes y a la cultura tradicional representada por la artesanía, cuentos, canciones y pintura del paisaje, entre otros.	Los recursos intangibles presentes en el área, se encuentran relacionados en primer lugar, con el Pozo de las Cruces o del Charco Verde que da nombre a la playa y a ese enclave territorial dentro de la zona del Remo; en segundo lugar, con el paisaje cultural del plátano, objeto de protección; en tercer lugar, con la visión “limpia” del litoral, de la playa, del mar y de la puesta de sol; y por último, con el paisaje volcánico de fondo. La preservación de este patrimonio intangible, ligado a la naturaleza, el paisaje y la cultura tradicional, queda perfectamente garantizada a través de la propuesta de intervención cuyas principales características han sido descritas anteriormente.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 77.3 “Objetivos generales” de la Normativa PIOLP	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
Posibilitar a los ciudadanos la admiración y disfrute del paisaje, con racionalidad, incluyendo las personas con problemas de movilidad.	Tanto el proyecto de urbanización, como el proyecto arquitectónico, que sobre la ordenación pormenorizada propuesta se realicen, habrán de cumplir estrictamente la siguiente normativa: <ul style="list-style-type: none"> <li>Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban 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.</li> <li>Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad.</li> <li>Orden VIV/561/2015, de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.</li> <li>Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.</li> <li>Decreto 227/1997, 18 septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, 6 abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.</li> <li>Legislación europea sobre accesibilidad.</li> <li>Código Técnico de la Edificación (DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad) modificado por el Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, por el que se modifica el CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.</li> </ul> Mediante la propuesta de ordenación e implantación arquitectónica planteada para el proyecto del Charco Verde se garantizan íntegramente las vistas del litoral y del mar desde la carretera LP-213, evitándose cualquier efecto de apantallamiento desde dicha vía.
Mejorar el confort en los paisajes, mejorando la seguridad en los espacios de disfrute, respetando aquellos retenidos e identificados en la memoria colectiva o evitando la contaminación acústica y lumínica.	La garantía de las condiciones de seguridad en el uso y disfrute de los espacios públicos y privados queda garantizada por el cumplimiento de la normativa descrita en el apartado anterior. La actitud y criterio adoptado en el proyecto de Charco Verde, de máxima integración paisajística y de ausencia de protagonismo en la intervención arquitectónica y urbanizadora, contribuyen a garantizar la seña de identidad del enclave de Charco Verde y minimizar su alteración, completándose con las ordenanzas de uso que sean de aplicación al futuro parque litoral, constituido por la propia playa de Charco Verde y los nuevos espacios urbanizados previstos en la ordenación pormenorizada del área. La Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto Astrofísico de Canarias, garantiza la protección ante la contaminación lumínica. Respecto a la contaminación acústica proveniente de la circulación de vehículos por la carretera LP-213 y viario de la urbanización, se resuelve a través de la disposición y orientación de los volúmenes edificados respecto de la misma, así como por la situación de la playa en una cota inferior a dicha carretera.

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 77.3 “Objetivos generales” de la Normativa PIOLP	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
Garantizar la participación de los ciudadanos sobre las decisiones de futuro que afectan al paisaje.	El preceptivo <b>procedimiento para la evaluación ambiental</b> de la ordenación pormenorizada en el marco del instrumento correspondiente y de los proyectos de ejecución, derivada de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, <b>y el de aprobación de la ordenación urbanística y territorial</b> en el marco del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, <b>garantizan la participación de los ciudadanos respecto a las determinaciones y previsiones contenidas en los instrumentos de ordenación y en los proyectos técnicos ejecutivos.</b>
Priorizar una gestión y ordenación del paisaje que mantenga sus valores naturales, culturales y estéticos equilibrando los cambios que originen los procesos sociales, económicos y ambientales.	La gestión y ordenación del paisaje corresponde al planeamiento territorial y al planeamiento urbanístico general en el ámbito municipal. Corresponde al <b>planeamiento urbanístico de desarrollo</b> de las actuaciones económicas y de dotación en ámbitos y sectores previamente delimitados, garantizar las condiciones de integración paisajística de los proyectos, así como establecer las medidas para el mantenimiento y conservación, y en algunos casos rehabilitación, de los espacios que han sido objeto de ordenación. Los criterios de intervención en el paisaje del Remo, y las condiciones de implantación y transformación mediante la urbanización y la edificación del espacio ordenado, garantizan el mantenimiento de los valores naturales, culturales, y estéticos presentes en el ámbito de actuación y en el territorio extenso donde se enclava. La inversión económica realizada y su impacto en la economía local y en la población se encuentran perfectamente equilibrados con la transformación territorial que se plantea y las medidas de protección y salvaguarda de los recursos naturales y culturales presentes en el área de actuación. Ambos aspectos han sido tratados y justificados sobradamente en apartados anteriores del presente documento.
Atribuir valor al paisaje como recurso turístico.	El paisaje del Remo, como unidad paisajística y territorial diferenciada, de gran singularidad y calidad, además del correspondiente al enclave de la playa de Charco Verde y de su entorno litoral, constituyen el recurso más valioso de apoyo y explotación por el proyecto turístico, cuya protección constituye un objetivo básico en la ordenación del espacio y en los proyectos tanto de urbanización como arquitectónico. En diferentes apartados del presente documento se expresa la importancia que tiene el paisaje como recurso a la hora de crear el concepto turístico de Charco Verde, así como se describen las medidas adoptadas en la ordenación para garantizar su protección.

Por último, en tanto la actuación prevista se sitúa en zona D3.3 Área Especializada Turística PORN del PIOLP, por tanto a desarrollarse en suelo urbanizable turístico, se sitúa a menos de 500 metros de la costa y dentro de un Espacio Natural Protegido (P-16), se considera que pudiera crear un impacto paisajístico o ambiental.

Para tal supuesto, en el Artículo 84.3 b) de la Normativa del PIOLP, se establecen las medidas y condiciones aplicables al planeamiento pormenorizado cuyo cumplimiento en el proyecto turístico de Charco Verde, se justifica a continuación:

OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA Artículo 84.3 “Medidas aplicables a áreas urbanas o urbanizables que puedan generar un especial impacto paisajístico” de la Normativa PIOLP	COHERENCIA DEL PROYECTO CON LOS OBJETIVOS DE CALIDAD PAISAJÍSTICA
Previsión de áreas de transición entre las áreas urbanizadas y el suelo rústico. Estas áreas se incluirán preferentemente en la categoría de espacio libre público.	Frente a propuestas anteriores en las que la edificación se extendía a la práctica totalidad de los terrenos situados por debajo de la carretera LP-213 hasta la servidumbre de protección de Costas, se plantea en este momento una nueva ordenación donde el sistema lucrativo privado de uso turístico hotelero se concentra en una única parcela en la zona sur del sector ocupada hoy por los cultivos de platanera, la que posee menor valor ambiental y alto grado de transformación como resultado del sorrido para la introducción del cultivo intensivo de platanera, destinando el suelo restante situado por debajo de la carretera LP-213, entre ésta y la línea de DPMT, íntegramente a espacios libres de dominio y uso público (parques y jardines), dotaciones, y equipamientos. Para resolver la adecuada articulación entre la edificación hotelera y el suelo rústico colindante, se preverán áreas ajardinadas a lo largo del lindero, utilizando especies compatibles con los cultivos agrícolas de plataneras.
Valoración de los impactos visuales con previsión de las medidas concretas adoptadas para minimizarlas, tales como adaptación topográfica o plantaciones, entre otras.	La valoración de los impactos visuales, se realizará mediante el correspondiente estudio de impacto e integración paisajística, cuya preceptiva realización, deviene del Artículo 258.3 a) de la Normativa del PIOLP. Las medidas adoptadas, se encuentran descritas pormenorizadamente en el cuadro anterior de justificación del Artículo 77.3 de la Normativa del PIOLP y en el Apartado 10 del presente documento.
Valoración de los posibles impactos ambientales en el entorno, con previsión y justificación de las medidas adoptadas para evitarlos, tales como la creación de áreas de transición, con especial regulación de los usos y de la preservación de las condiciones naturales o ambientales.	La justificación de la integración ambiental conforme a lo dispuesto en el del Artículo 258.3 a) de la Normativa del PIOLP, se realizará considerando especialmente la presencia y susceptibilidad de afectación de elementos de flora y fauna incluidos en el Catálogo de especies amenazadas de Canarias, así como elementos geomorfológicos de paisaje y el ambiente litoral costero. Sin perjuicio de las medidas y condiciones de ordenación que resulten del procedimiento de evaluación ambiental del instrumento de ordenación que corresponda, en base a los recursos ambientales y culturales existentes en el ámbito de actuación, se establecen inicialmente para la ordenación pormenorizada y la edificación, las recogidas en el Apartado 10 del presente documento,

### 11.9. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN

Conforme al documento de Estrategia Turística aprobado por el Cabildo Insular, las actuaciones turísticas que se incorporen al Sistema Motriz Turístico insular, estarán diseñadas según los principios de sostenibilidad urbana y territorial, entre los que destacan la aplicación de las tecnologías ambientales más avanzadas en materia de eficiencia hídrica, energética, de gestión de residuos y generación de emisiones contaminantes, así como la aplicación de criterios bioclimáticos a la arquitectura, la utilización de tecnologías bajas en emisión de dióxido de carbono y otras soluciones como redes inteligentes de energía distribuida.

La calidad de las instalaciones y espacios turísticos, se está convirtiendo en un sinónimo de la sostenibilidad, ya que sin calidad, los destinos turísticos serán insostenibles, y consecuentemente no serán competitivos.

Además de la calidad, el turismo sostenible ha de apostar por la diversificación de la oferta, por el desarrollo económico local y por la redistribución equitativa de sus beneficios, con el necesario respeto al medioambiente y a los recursos culturales.

Respecto de los **efectos de la intervención turística en el entorno natural y concretamente en el entorno de la playa de Charco Verde y el espacio litoral**, la propuesta de ordenación pormenorizada del ámbito delimitado se ha planteado en base a los siguientes objetivos y criterios:

- a) La preservación y mejora de la franja litoral como un elemento valioso del paisaje.
- b) El tratamiento de la playa como elemento prioritario de la ordenación del territorio.
- c) La protección de la playa como espacio natural con altos valores ambientales.
- d) La consideración de la playa como recurso natural renovable, con restricciones de uso en determinados casos.
- e) Favorecer la recuperación de espacios libres naturales del frente costero.
- f) La recuperación de las zonas litorales degradadas.
- g) La optimización de los usos y recursos de la playa según su función en el territorio.
- h) La garantía del uso público de la playa.
- i) Facilitar la adaptación de la playa al cambio climático.
- j) Integración del espacio de la playa en el sistema de equipamientos: parques, espacios libres y áreas recreativas, con objeto de conformar un "Parque Litoral" articulado con la carretera de acceso LP-213 y con las instalaciones turísticas hoteleras.

Respecto a la **protección de los recursos ambientales y culturales**, la ordenación pormenorizada del ámbito delimitado se ha planteado en base a los siguientes objetivos y criterios:

- a) La concentración de la edificación hotelera en una única parcela situada en la zona sur del sector ocupada hoy por los cultivos de platanera con invernaderos.
- b) Destinar íntegramente el suelo restante, situado por debajo de la carretera LP-213, entre ésta y la línea de DPMT, a equipamiento y dotaciones en los que se incluyan los de espacios libres de dominio y uso público.
- c) Acotar las zonas inventariadas y descritas como hábitat de la *Parolinia aridanae* dentro del ámbito delimitado para espacios libres públicos, con objeto de garantizar su conservación. En tal sentido, dichos enclaves botánicos habrán de ubicarse conforme al nuevo estudio ambiental que se realice, introduciendo las medidas de conservación necesarias al respecto.
- d) Acotar y ordenar el espacio vinculado al Pozo de Las Cruces o del Charco Verde dentro del sistema sectorial de equipamientos y dotaciones estableciendo las medidas de carácter normativo, ordenación y de diseño, precisas para garantizar su protección y racional explotación.
- e) Tratamiento del borde lineal de contacto con la carretera LP-213 dentro de la ordenación pormenorizada mediante la previsión de un área destinada a espacios libres.

La **calidad y la contribución a la diversificación de la oferta turística insular** del proyecto de Charco Verde, ha quedado justificada en los apartados 11.3 y 11.5 del presente documento.

Los principios de arquitectura energéticamente eficiente, así como los relativos a la arquitectura biosaludable, se han adoptado como elemento básico en la conceptualización del proyecto, garantizan la sostenibilidad del mismo.

En resumen, la Actuación Turística de Charco Verde, por los criterios arquitectónicos y de diseño adoptados en el proyecto hotelero; por las soluciones de **integración paisajística** adoptadas; por los **criterios bioclimáticos y la arquitectura biosaludable** que la inspiran; y por la **propuesta general de índole urbanística y paisajística determinada, aspira a convertirse en un referente y modelo de intervención urbanística y arquitectónica en el litoral de la isla, altamente sostenible, dentro de un territorio y paisaje agrícola de gran singularidad, contribuyendo claramente a la mejora y diversificación del destino "isla de La Palma"**.

### 11.10. IMPACTO EN LA ECONOMÍA LOCAL E INSULAR

La acreditación de que el proyecto turístico de Charco Verde produce un positivo y relevante impacto en la economía del término municipal de Los Llanos de Aridane, en la comarca del Valle de Aridane y en general en toda la isla, constituye una de las condiciones básicas establecidas por el Cabildo en la Estrategia Turística insular para la incorporación de este proyecto al denominado "Sistema Motriz Turístico", lo que conlleva que pueda ser directamente habilitado para su ejecución a través de la Revisión del Plan Insular de Ordenación.

Para una rigurosa determinación de la repercusión económica que produce esta inversión turística, lo que se traduce en medir las consecuencias y los efectos de la misma en la sociedad y en la economía local, se habría de realizar un estudio de impacto económico de mayor alcance. Para dar repuesta a lo requerido por el Cabildo Insular, se ha procedido en base a la inversión prevista, a valorar globalmente el impacto socioeconómico en base al empleo generado y a la actividad económica inducida, sin contar otros aspectos de índole sociológica que tienen que ver con la mejora de la calidad de vida y con el incremento de la cualificación de la mano de obra.

En un contexto de crisis y recursos económicos limitados, como el que atraviesa la isla de La Palma, resulta cada vez más importante para la administración insular, la captación de inversión sostenible ligada al turismo como sector económico de alta repercusión socioeconómica. Se hace por tanto necesario, crear un escenario en la isla, atractivo en términos de viabilidad económica, es decir, considerando los retornos de las inversiones en plazos razonables, seguro jurídicamente y ágil desde el punto de vista administrativo, a la hora de materializar las mismas. Además, la administración insular, ha de centrarse prioritariamente en aquellos proyectos o actividades que generan un mayor beneficio para la sociedad, especialmente en la economía y en el empleo, así como en aquellos que actúen como elementos de reactivación económica, de diversificación de la oferta y el incremento de la competitividad y calidad turística.

El proyecto turístico de Charco Verde, con una capacidad de **500 plazas alojativas** en modalidad hotelera de cuatro estrellas, supone una inversión en la fase de establecimiento entorno a los **50 millones de euros**, y en la fase de funcionamiento se incrementa en **2,5 millones de euros** más.

En base a lo anterior, podemos valorar globalmente los impactos derivados de la Actuación Turística de Charco Verde diferenciando el impacto directo, los indirectos, y el inducido.

El **impacto directo**, se corresponde con la producción (valor añadido bruto) y el empleo generado en aquellos sectores que son receptores directos de la inversión, en este caso en el sector turístico de la isla de La Palma, incluyéndose también el gasto que atraído por la propia actividad turística y el despliegue de las nuevas instalaciones se genera dentro del propio sector. La instalación turística hotelera de Charco Verde, estima generar una producción bruta por encima de los **11 millones de euros anuales** una vez superado el período inicial de funcionamiento, estimado en cinco años, momento en el que la plantilla superará los **115 empleos directos**.

El **impacto indirecto**, considerado como la producción y el empleo generados en los **sectores que se benefician indirectamente de las inversiones y del gasto**, es decir, aquellos que suministran a los sectores directamente afectados los bienes y servicios necesarios para su actividad. En la valoración de este impacto **ha de diferenciarse** la inversión directa en la isla **durante la fase de implantación** que se estima en **42,98 millones de euros**, distribuidos entre empresas ligadas a los sectores de la construcción, de la ingeniería, y la jardinería, además de empresas profesionales, al Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane y otras entidades insulares de índole administrativa, **de aquella otra que genera un impacto permanente y sostenible a lo largo de la vida útil de la explotación turística**, que beneficia a sectores como el agroalimentario, de servicios, y de ocio, cuyo importe de gasto anual se sitúa por encima de los **tres millones de euros anuales** una vez superado el período inicial de funcionamiento.

Por último, el **impacto inducido**, que se corresponde con la producción y el empleo que se genera gracias al consumo de bienes y servicios que realizan los turistas y visitantes en los sectores beneficiados del gasto, fundamentalmente la hostelería, el comercio y las empresas de ocio. Partiendo de una hipótesis de ocupación media del 70%, con un precio medio de venta de habitación 140 €, considerándose un gasto interno medio (considerado como el que se realiza dentro del establecimiento hotelero) por turista de 60 euros y externo (considerado como el que se realiza fuera del establecimiento hotelero) de **100 euros**, arroja un impacto económico en el destino de **12.775.000 euros**, de los que se considera que el 60% se quedan en la comarca del Valle de Aridane y el 40% restante en el resto de la isla.

**El empleo indirecto y el inducido, se estima en unos 92 puestos de trabajo.**

#### 11.11. IMPACTO SOCIAL Y GENERACIÓN DE EMPLEO

La concepción innovadora del proyecto turístico de Charco Verde, le confiere una mayor capacidad dinamizadora en la generación de empleo de cierta cualificación respecto a instalaciones convencionales, en tanto el fomento de la creatividad y la atracción de talento requieren de mayor especialización y habilidades sociales. Así mismo la puesta en valor de las componentes de excelencia territorial que alberga el espacio de Charco Verde y los propios del Paisaje Protegido del Remo, redundan directamente en la calidad de los espacios públicos que la actuación desarrolla, y contribuye de forma notable a la cohesión social.

Como ha quedado dicho en el apartado anterior, la **generación de empleo directo** en la fase de funcionamiento asciende a **115 puestos de trabajo**, considerándose el **empleo indirecto e inducido** asciende a otros **92 puestos** más. La **generación de empleo directo** en la fase de construcción se estima en 200 empleos, considerándose el **empleo inducido** en 100 puestos de trabajo más. En cuanto al impacto social en términos de empleo se considera que el 50% de los puestos de trabajo se cubren con personal del Valle de Aridane y el 50% restante del resto de la isla o foráneos.

La puesta en funcionamiento de la instalación conlleva la necesaria formación de un importante contingente de población joven o bien la captación población ya formada que preferentemente, conforme a los convenios que se alcancen con la administración insular, habrán de ser locales.

Su incidencia en cuanto a la mejora de la calidad de vida de la población, a la vertebración social, a la disminución de la tasa de desempleo y al incremento del consumo y de la actividad económica tanto directa como indirecta, representa un impacto socioeconómico claramente positivo, de marcada trascendencia insular.

#### 11.12. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

La DOT 14, con un objetivo realista, consciente de que las previsiones del planeamiento no pueden ser meras “elucubraciones teóricas” y que han de responder a una realidad que haga factible su

materialización, previene que el propio planeamiento adopte las medidas dirigidas “a garantizar la viabilidad económica de las actuaciones”.

Tal mandato normativo, se traduce en que las determinaciones adoptadas en la planificación respecto a las actuaciones previstas de iniciativa privada, de carácter turístico y de cualquier otra índole, en términos de asignación de capacidad turística, edificabilidad, costes de implantación, sistemas generales adscritos,...etc., han de garantizar la viabilidad económica de la actuación, que se concreta en la recuperación de la inversión aproximado de una década, para empezar a obtener beneficios trascurrido dicho período temporal.

Para la determinación de la viabilidad económica de la Actuación Turística de Charco Verde, partiendo de la propuesta de ordenación pormenorizada, que se recoge en la siguiente Tabla:

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS	
Superficie bruta del sector:	79.492,83 m <sup>2</sup>
Edificabilidad bruta:	0,42 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad lucrativa Turística	0,40 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Equipamiento	0,02 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s
Capacidad Turística	500 plazas
Densidad	63 plazas/ha
SISTEMA PÚBLICO SECTORIAL	
ELP1 (Espacios Libres públicos – Áreas ajardinadas)	27.221,25 m <sup>2</sup>
ELP2 (Espacios Libres públicos – Paseos y miradores)	8.563,58 m <sup>2</sup>
ELP3 (Espacios Libres públicos, no computables a efectos de estándares)	15.741,04 m <sup>2</sup>
SV (Sistema viario)	3.411,05 m <sup>2</sup>
SISTEMA LUCRATIVO PRIVADO	
ZTH (Zona turística hotelera)	40.296,95 m <sup>2</sup>
E-SC (Equipamiento Sociocultural – Centro de interpretación Pozo de Las Cruces)	1.183,37 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO TOTAL	
Superficie edificable Turística:	31.797,13 m <sup>2</sup> e
Superficie edificable Equipamiento:	1.589,86 m <sup>2</sup> e

Se determinan los costes de inversión, estructurados en los siguientes apartados generales:

- Valor de los terrenos en su actual estado de producción agrícola intensiva de platanera, considerando la inversión previa de transformación, acondicionamiento y dotación de infraestructura, así como los gastos inherentes de carácter administrativo.
- Los costes de acondicionamiento previo de los terrenos, que comporta la excavación de las áreas donde se sitúan las construcciones, las plataformas correspondientes a los espacios no ocupados

por la edificación, y los itinerarios exteriores. Así como los posibles terraplenados y los muros de contención de mampostería de piedra volcánica, ajenos a la edificación.

- Los costes de la construcción de la edificación turística hotelera.
- Los costes de las obras de urbanización previstas en la ordenación pormenorizada, incluyendo la construcción del Parque Litoral. Dentro de este coste se incluye el importe correspondiente a la transformación a metálico del 10% del aprovechamiento medio lucrativo de obligada aportación al Ayuntamiento.
- La inversión necesaria en obras interiores, instalaciones y equipos para la puesta en funcionamiento del SPA Terapéutico dentro de la edificación hotelera.
- Los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de los distintos proyectos y a los trabajos de dirección de obra. Los costes correspondientes al control técnico se incluyen dentro de los de construcción.
- Licencia municipal de obra y de actividades.
- Gastos administrativos y de notaría y registro.
- Gastos varios e imprevistos.

CONCEPTO	PRESUPUESTO (€)
Valor del Terreno	3.713.222,25
Movimiento de Tierras	1.197.465,12
Obras de Construcción	33.006.420,00
Mobiliario	2.500.000,00
Urbanización, ajardinamiento, calle peatonal etc.	2.027.634,30
SPA Terapéutico	750.000,00
Honorarios profesionales	2.475.481,00
Licencia de obra y de actividades	1.980.385,00
Gastos administrativos, notaría y registro	330.064,00
Adecuación y explotación Pozo de Las Cruces	750.000,00
Varios	500.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>49.230.671,67</b>

Para el estudio de la viabilidad económica de la explotación turística hotelera por parte de Promociones Charco Verde, SA, se parte de un conjunto de hipótesis o parámetros fijos, cuya determinación deviene de la información que posee la empresa. Dichos parámetros son:

- a) El coste total de la inversión asciende a 49.230.672 euros, lo que arroja una repercusión por cama de 98.461,34 euros, y por habitación de 196.922,69 euros.
- b) Se considera que la financiación se va a realizar con un 50% de fondos propios y el 50% restante financiado.
- c) El incremento anual de los ingresos se fija en un 3%.
- d) La estructura de los ingresos considera que el 90% proviene de la venta de alojamiento y el 10% restante de otros ingresos extras.
- e) Se considera que los costes de explotación se incrementarán un 2% anual.
- f) En cuanto a la plantilla laboral se parte en el inicio de 75 empleados, estimándose en ese momento una ocupación entre el 45% y el 60% para incrementarse progresiva y proporcionalmente en función de la ocupación ascendente estimada según las hipótesis planteadas.
- g) La ocupación se considera variable ascendente en la primera década para mantenerse en el horizonte de la explotación.
- h) Se consideran unos gastos de consumo por estancia de 12,5 euros/persona alojada.
- i) Se fija un precio salario medio mensual de 2.250 euros.
- j) Los gastos generales de explotación se estiman en un 28% sobre las ventas brutas.
- k) La amortización, se considera en todos los escenarios a lo largo de un período de 16 años a razón de 6,667%.
- l) Los gastos financieros se han considerado en un 2,50%.
- m) Se considera el Cash Flow como la suma del beneficio final antes de impuestos y la amortización.

Para la justificación de la viabilidad económica del proyecto turístico se parte de una propuesta pre determinada, con un grado de definición que permite su valoración global. Se consideran como elementos básicos de carácter invariante del proyecto los siguientes:

- Los costes de urbanización sobre la ordenación pormenorizada prevista
- Los costes de las medidas ambientales incorporadas a la ordenación
- El concepto de explotación turística ofertado
- El programa funcional
- La prestación de servicios propuesta
- La implantación y orientación de la edificación
- El dimensionado de los distintos usos
- El nivel de calidad espacial y arquitectónica
- La características del SPA Terapéutico integrado con el Pozo de Las Cruces

Los distintos escenarios de viabilidad se obtienen mediante la adopción de distintas hipótesis respecto a la ocupación estimada y su evolución temporal y respecto al precio de venta por estancia de los alojamientos.

ESCENARIO	PRECIO UNITARIO ESTANCIA (€)	OCUPACION (%)
Hipótesis A	60	60-84
Hipótesis B	70	50-79
Hipótesis C	80	50-72
Hipótesis D	90	45-69

Hotel \*\*\*\* PROMOCIONES CHARCO VERDE, S.A. (2016)

Ocupación  
Incremento de Precio Anual  
Incremento de Costes anuales  
Empleados: Ascendente

Ascendente  
3%  
2%

250 Habitaciones  
500 Camas  
50,00 € Venta por estancia  
90% Alojamiento  
10% Extras

49.230.672,00 Coste Compra / Inversión  
98.461,34 Coste por cama  
196.922,69 Coste por habitac.  
50,00% Fondos Propios: 24.615.336,00 €  
50,00% Financiación: 24.615.336,00 €  
(Financiación: € = Euribor + diferencial)

HIPÓTESIS A

Ocupación	60,00%	65,00%	70,00%	73,00%	76,00%	79,00%	81,00%	83,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%
Empleados	75	81	88	91	95	99	101	104	105	105	105	105	105	105	105	105
	(250 Habit.) 60,00 € AÑO 1	(250 Habit.) 61,80 € AÑO 2	(250 Habit.) 63,65 € AÑO 3	(250 Habit.) 65,56 € AÑO 4	(250 Habit.) 67,53 € AÑO 5	(250 Habit.) 69,56 € AÑO 6	(250 Habit.) 71,64 € AÑO 7	(250 Habit.) 73,79 € AÑO 8	(250 Habit.) 76,01 € AÑO 9	(250 Habit.) 78,29 € AÑO 10	(250 Habit.) 80,63 € AÑO 11	(250 Habit.) 83,05 € AÑO 12	(250 Habit.) 85,56 € AÑO 13	(250 Habit.) 88,13 € AÑO 14	(250 Habit.) 90,76 € AÑO 15	(250 Habit.) 93,48 € AÑO 16
<b>VENTAS</b>	<b>6.770.000,00</b>	<b>7.551.025,00</b>	<b>8.362.798,50</b>	<b>8.977.263,27</b>	<b>9.616.310,82</b>	<b>10.285.621,67</b>	<b>10.855.687,78</b>	<b>11.450.700,79</b>	<b>11.932.933,14</b>	<b>12.290.921,13</b>	<b>12.650.960,24</b>	<b>13.021.800,53</b>	<b>13.403.766,02</b>	<b>13.797.190,48</b>	<b>14.202.417,67</b>	<b>14.619.801,68</b>
Alojamiento	5.913.000,00	6.597.922,50	7.318.618,05	7.861.241,95	8.429.815,89	9.025.470,34	9.531.582,36	10.059.597,76	10.486.576,09	10.801.173,47	11.125.208,57	11.458.964,83	11.802.733,77	12.156.815,79	12.523.520,26	12.897.165,87
Extras	657.000,00	733.102,50	833.179,85	873.471,33	936.648,43	1.002.890,04	1.059.964,68	1.117.770,86	1.165.175,12	1.200.130,37	1.236.134,29	1.273.218,31	1.311.414,86	1.350.757,31	1.391.280,09	1.433.018,43
Ingresos por SPA Terapéutico	200.000,00	220.000,00	231.000,00	242.550,00	249.826,50	257.321,30	265.040,93	272.992,16	281.181,93	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38
CONSUMOS 12,5% est.	1.368.750,00	1.512.468,75	1.542.125,00	1.765.231,25	1.872.450,00	1.982.406,25	2.060.550,00	2.158.518,75	2.222.850,00	2.261.175,00	2.299.500,00	2.337.825,00	2.376.150,00	2.414.475,00	2.452.800,00	2.491.125,00
GASTOS DE PERSONAL 22,50%	2.025.000,00	2.237.625,00	2.457.000,00	2.611.575,00	2.770.200,00	2.932.875,00	3.061.800,00	3.193.425,00	3.288.500,00	3.345.300,00	3.402.000,00	3.458.700,00	3.515.400,00	3.572.100,00	3.628.800,00	3.685.500,00
OTROS GASTOS 28,00%	1.895.600,00	2.114.287,00	2.341.583,58	2.513.633,72	2.692.567,03	2.879.974,07	3.039.592,58	3.206.196,22	3.341.221,28	3.441.457,92	3.542.268,87	3.646.104,15	3.753.054,49	3.863.213,33	3.976.676,95	4.093.544,47
Gastos por Centro de SPA Terapéutico	185.000,00	188.700,00	192.474,00	196.323,48	200.249,95	204.254,95	208.340,05	212.506,85	216.756,99	221.092,13	225.513,97	230.024,25	234.624,73	239.317,23	244.101,57	248.985,64
Beneficio SPA Terapéutico	15.000,00	31.300,00	38.526,00	46.226,52	49.576,55	53.066,35	56.700,89	60.485,11	64.424,94	68.525,26	64.103,42	39.593,14	54.992,65	50.300,16	45.513,81	40.631,74
<b>BENEFICIO EXPLOTACION</b>	<b>1.295.650,00</b>	<b>1.497.944,25</b>	<b>1.829.615,92</b>	<b>1.890.499,83</b>	<b>2.080.843,84</b>	<b>2.286.111,41</b>	<b>2.476.405,15</b>	<b>2.680.053,97</b>	<b>2.863.504,87</b>	<b>3.021.896,09</b>	<b>3.181.677,41</b>	<b>3.349.147,13</b>	<b>3.524.536,80</b>	<b>3.708.084,92</b>	<b>3.900.037,15</b>	<b>4.100.646,57</b>
% BENEFICIO EXPLOTACION	19,14%	19,84%	21,98%	21,06%	21,64%	22,23%	22,81%	23,41%	24,00%	24,59%	25,19%	25,72%	26,30%	26,88%	27,46%	28,05%
AMORTIZACIONES 6,67%	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90
GASTOS FINANCIEROS 2,50%	615.383,40	615.383,40	553.845,06	492.306,72	430.768,38	369.230,04	307.691,70	246.153,36	184.615,02	123.076,68	61.538,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>BENEFICIO FINAL A. de I.</b>	<b>-2.601.942,30</b>	<b>-2.399.648,05</b>	<b>-2.006.438,04</b>	<b>-1.884.015,79</b>	<b>-1.632.133,44</b>	<b>-1.365.327,54</b>	<b>-1.113.495,45</b>	<b>-848.308,29</b>	<b>-603.319,05</b>	<b>-383.389,49</b>	<b>-162.069,84</b>	<b>66.938,23</b>	<b>242.327,90</b>	<b>425.876,02</b>	<b>617.828,25</b>	<b>818.437,67</b>
% BENEFICIO FINAL	-38,43%	-31,78%	-23,95%	-20,99%	-18,97%	-15,27%	-10,26%	-7,41%	-5,06%	-3,12%	-1,28%	0,51%	1,91%	3,09%	4,35%	5,62%
<b>CASH FLOW</b>	<b>680.266,60</b>	<b>882.560,85</b>	<b>1.275.770,86</b>	<b>1.398.193,11</b>	<b>1.650.875,46</b>	<b>1.916.881,37</b>	<b>2.188.713,45</b>	<b>2.455.900,61</b>	<b>2.678.889,85</b>	<b>2.896.819,41</b>	<b>3.120.139,07</b>	<b>3.349.147,13</b>	<b>3.524.536,80</b>	<b>3.708.084,92</b>	<b>3.900.037,15</b>	<b>4.100.646,57</b>
DEVOLUC. CAPITAL 30,0%	0,00	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60
DEVOLUCIONES ACUMULADAS	0,00	2.461.533,60	4.923.067,20	7.384.600,80	9.846.134,40	12.307.668,00	14.769.201,60	17.230.735,20	19.692.268,80	22.153.802,40	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00
<b>TESORERIA</b>	<b>680.266,60</b>	<b>-1.578.972,75</b>	<b>-1.185.762,74</b>	<b>-1.063.340,49</b>	<b>-811.458,14</b>	<b>-544.652,23</b>	<b>-292.820,15</b>	<b>-27.632,99</b>	<b>217.356,25</b>	<b>437.285,81</b>	<b>658.605,47</b>	<b>3.349.147,13</b>	<b>3.524.536,80</b>	<b>3.708.084,92</b>	<b>3.900.037,15</b>	<b>4.100.646,57</b>
TESORERIA ACUMULADA	680.266,60	898.796,13	-2.384.468,89	-3.147.809,38	-3.959.287,52	-4.503.919,76	-4.796.739,30	-4.824.372,00	-4.607.016,64	-4.189.730,84	-3.511.123,17	-161.978,24	1.362.558,57	7.070.643,49	10.970.680,64	15.071.327,21

Hotel \*\*\*\* PROMOCIONES CHARCO VERDE, S.A. (2016)

Ocupación  
Incremento de Precio Anual  
Incremento de Costes anuales  
Empleados:

Ascendente

3%

2%

Ascendente

250 Habitaciones  
500 Camas  
70,00 € Venta por estancia  
90% Alojamiento  
10% Extras

49.230.672,00 Coste Compra / Inversión  
98.461,34 Coste por cama  
196.922,69 Coste por habitac.  
50,00% Fondos Propios: 24.615.336,00 €  
50,00% Financiación: 24.615.336,00 €  
(Financiación: € = Euribor + diferencial)

HIPÓTESIS B

Ocupación	50,00%	58,00%	65,00%	70,00%	73,00%	75,00%	77,00%	78,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%	79,00%
Empleados	75	87	98	105	110	113	116	119	119	119	119	119	119	119	119	119
	(250 Habit.) 70,00 € AÑO 1	(250 Habit.) 72,10 € AÑO 2	(250 Habit.) 74,20 € AÑO 3	(250 Habit.) 76,30 € AÑO 4	(250 Habit.) 78,40 € AÑO 5	(250 Habit.) 80,50 € AÑO 6	(250 Habit.) 82,60 € AÑO 7	(250 Habit.) 84,70 € AÑO 8	(250 Habit.) 86,80 € AÑO 9	(250 Habit.) 88,90 € AÑO 10	(250 Habit.) 91,00 € AÑO 11	(250 Habit.) 93,10 € AÑO 12	(250 Habit.) 95,20 € AÑO 13	(250 Habit.) 97,30 € AÑO 14	(250 Habit.) 99,40 € AÑO 15	(250 Habit.) 101,50 € AÑO 16
<b>VENTAS</b>	<b>6.587.500,00</b>	<b>7.851.785,00</b>	<b>9.040.448,38</b>	<b>10.014.261,20</b>	<b>10.746.040,28</b>	<b>11.364.616,02</b>	<b>12.010.634,86</b>	<b>12.528.070,29</b>	<b>13.065.742,28</b>	<b>13.457.714,55</b>	<b>13.852.757,46</b>	<b>14.259.651,67</b>	<b>14.678.752,69</b>	<b>15.110.426,75</b>	<b>15.555.051,04</b>	<b>16.013.014,04</b>
Alojamiento	5.748.750,00	6.868.000,50	7.928.503,54	8.794.540,08	9.446.592,41	9.996.505,25	10.571.034,54	11.029.570,32	11.506.104,32	11.851.287,45	12.206.826,07	12.573.090,85	12.950.221,78	13.338.728,43	13.738.890,29	14.151.056,09
Extras	638.750,00	763.178,50	880.944,84	977.171,12	1.049.621,38	1.130.729,47	1.174.559,39	1.225.507,81	1.278.456,04	1.336.809,72	1.396.314,01	1.457.005,43	1.438.913,53	1.482.080,94	1.526.543,37	1.572.339,67
Ingresos por SPA Terapéutico	200.000,00	220.000,00	231.000,00	242.550,00	249.826,50	257.321,30	265.040,93	272.992,16	281.181,93	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38
CONSUMOS 12,5% est.	1.140.625,00	1.349.587,50	1.376.050,00	1.692.687,50	1.798.537,50	1.882.031,25	1.967.350,00	2.028.487,50	2.090.537,50	2.126.581,25	2.162.625,00	2.198.668,75	2.234.712,50	2.270.756,25	2.306.800,00	2.342.843,75
GASTOS DE PERSONAL 2250,00	2.025.000,00	2.395.980,00	2.737.800,00	3.005.100,00	3.193.020,00	3.341.250,00	3.492.720,00	3.462.750,00	3.711.420,00	3.775.410,00	3.839.400,00	3.903.390,00	3.967.380,00	4.031.370,00	4.095.360,00	4.159.350,00
OTROS GASTOS 28,00%	1.844.500,00	2.198.499,80	2.531.325,55	2.803.993,14	3.008.891,28	3.182.092,49	3.362.977,76	3.507.859,68	3.658.407,84	3.768.160,07	3.878.772,09	3.992.702,47	4.110.050,75	4.230.919,49	4.355.414,29	4.483.643,93
Gastos por Centro de SPA Terapéutico	185.000,00	188.700,00	192.474,00	196.323,48	200.249,95	204.254,95	208.340,05	212.506,85	216.756,99	221.092,13	225.513,97	230.024,25	234.624,73	239.317,23	244.101,57	248.985,64
Beneficio SPA Terapéutico	15.000,00	31.300,00	38.526,00	46.226,52	49.576,55	53.066,35	56.700,89	60.485,31	64.424,94	68.525,26	64.103,42	39.593,14	54.992,65	50.300,16	45.513,81	40.631,74
<b>BENEFICIO EXPLOTACION</b>	<b>1.392.375,00</b>	<b>1.719.017,70</b>	<b>2.202.798,83</b>	<b>2.316.157,08</b>	<b>2.545.341,56</b>	<b>2.754.987,34</b>	<b>2.979.247,05</b>	<b>3.316.466,26</b>	<b>3.388.619,96</b>	<b>3.566.471,10</b>	<b>3.746.446,41</b>	<b>3.934.866,20</b>	<b>4.131.984,71</b>	<b>4.338.063,79</b>	<b>4.553.373,17</b>	<b>4.778.190,72</b>
% BENEFICIO EXPLOTACION	21,14%	21,89%	24,37%	23,13%	23,69%	24,24%	24,81%	26,47%	25,94%	26,50%	27,04%	27,59%	28,15%	28,71%	29,27%	29,84%
AMORTIZACIONES 6,67%	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90
GASTOS FINANCIEROS 2,50%	615.383,40	615.383,40	553.845,06	492.306,72	430.768,38	369.230,04	307.691,70	246.153,36	184.615,02	123.076,68	61.538,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>BENEFICIO FINAL A. de I.</b>	<b>-2.505.217,30</b>	<b>-2.178.574,60</b>	<b>-1.633.255,13</b>	<b>-1.458.358,54</b>	<b>-1.167.635,73</b>	<b>-896.451,61</b>	<b>-610.653,55</b>	<b>-211.896,00</b>	<b>-78.203,97</b>	<b>161.185,52</b>	<b>402.699,16</b>	<b>652.657,30</b>	<b>849.775,81</b>	<b>1.055.854,88</b>	<b>1.271.164,27</b>	<b>1.495.981,82</b>
% BENEFICIO FINAL	-38,03%	-27,75%	-18,07%	-14,56%	-10,87%	-7,80%	-5,08%	-1,69%	-0,60%	2,10%	2,93%	4,58%	5,79%	6,99%	8,17%	9,38%
CASH FLOW	776.991,60	1.108.634,30	1.648.953,77	1.821.898,36	2.114.573,18	2.585.797,30	2.671.550,35	3.070.512,90	3.204.804,94	3.445.394,42	3.694.908,07	3.954.866,20	4.131.984,71	4.338.063,79	4.553.373,17	4.778.190,72
DEVOLUC. CAPITAL 30,0%	0,00	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60
DEVOLUCIONES ACUMULADAS	0,00	2.461.533,60	4.923.067,20	7.384.600,80	9.846.134,40	12.307.668,00	14.769.201,60	17.230.735,20	19.692.268,80	22.153.802,40	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00
TESORERIA	776.991,60	-1.357.899,30	-812.579,83	-637.683,24	-346.960,42	-75.776,30	210.021,75	608.779,30	742.471,34	981.860,82	1.223.374,47	3.934.866,20	4.131.984,71	4.338.063,79	4.553.373,17	4.778.190,72
TESORERIA ACUMULADA	776.991,60	580.997,79	-1.383.487,53	-2.031.170,77	-2.378.131,18	-2.453.907,50	-2.243.885,74	-1.635.106,44	-892.633,10	89.225,72	1.112.600,18	5.247.466,38	9.379.451,09	13.717.514,88	18.270.888,05	23.049.078,77

Hotel \*\*\*\* PROMOCIONES CHARCO VERDE, S.A. (2016)

Ocupación  
Incremento de Precio Anual  
Incremento de Costes anuales  
Empleados: Ascendente

Ascendente

250 Habitaciones  
500 Camas  
80,00 € Venta por estancia  
90% Alojamiento  
10% Extras

49.230.672,00 Coste Compra / Inversión  
98.461,34 Coste por cama  
196.922,69 Coste por habitac.  
50,00% Fondos Propios: 24.615.336,00 €  
50,00% Financiación: 24.615.336,00 €  
(Financiación: € = Euribor + diferencial)

HIPÓTESIS C

Ocupación	50,00%	54,00%	57,00%	60,00%	64,00%	67,00%	69,00%	71,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%	72,00%
Empleados	75	81	86	90	96	101	104	107	108	108	108	108	108	108	108	108
	(250 Habit.) 80,00 € AÑO 1	(250 Habit.) 82,40 € AÑO 2	(250 Habit.) 84,87 € AÑO 3	(250 Habit.) 87,42 € AÑO 4	(250 Habit.) 90,04 € AÑO 5	(250 Habit.) 92,74 € AÑO 6	(250 Habit.) 95,52 € AÑO 7	(250 Habit.) 98,39 € AÑO 8	(250 Habit.) 101,34 € AÑO 9	(250 Habit.) 104,38 € AÑO 10	(250 Habit.) 107,51 € AÑO 11	(250 Habit.) 110,74 € AÑO 12	(250 Habit.) 114,00 € AÑO 13	(250 Habit.) 117,49 € AÑO 14	(250 Habit.) 121,01 € AÑO 15	(250 Habit.) 124,54 € AÑO 16
<b>VENTAS</b>	<b>7.500.000,00</b>	<b>8.340.520,00</b>	<b>9.059.809,80</b>	<b>9.814.838,52</b>	<b>10.766.580,82</b>	<b>11.597.340,29</b>	<b>12.293.923,77</b>	<b>13.021.864,65</b>	<b>13.597.469,02</b>	<b>14.005.393,09</b>	<b>14.416.866,36</b>	<b>14.840.683,83</b>	<b>15.277.215,83</b>	<b>15.726.843,78</b>	<b>16.189.960,57</b>	<b>16.666.970,87</b>
Alojamiento	6.570.000,00	7.308.468,00	7.945.928,82	8.615.099,67	9.405.078,89	10.206.017,10	11.025.994,55	11.873.985,24	12.744.658,39	13.644.198,14	14.573.524,08	15.539.599,80	16.540.818,60	17.578.503,76	18.654.308,87	19.769.018,13
Extras	730.000,00	812.052,00	882.880,98	957.238,85	1.051.675,43	1.134.001,90	1.202.888,28	1.274.887,25	1.331.628,71	1.371.577,57	1.412.724,90	1.455.106,64	1.498.759,84	1.543.722,64	1.590.034,32	1.637.735,35
Ingresos por SPA Terapéutico	200.000,00	220.000,00	231.000,00	242.550,00	249.826,50	257.321,30	265.040,93	272.992,16	281.181,93	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38
CONSUMOS 12,5% est.	1.140.625,00	1.256.512,50	1.281.150,00	1.450.875,00	1.576.800,00	1.681.281,25	1.762.950,00	1.846.443,75	1.905.300,00	1.938.150,00	1.971.000,00	2.003.850,00	2.036.700,00	2.069.550,00	2.102.400,00	2.135.250,00
GASTOS DE PERSONAL 22,50%	2.025.000,00	2.230.740,00	2.400.840,00	2.575.800,00	2.799.360,00	2.984.850,00	3.129.840,00	3.278.070,00	3.382.560,00	3.440.880,00	3.499.200,00	3.557.520,00	3.615.840,00	3.674.160,00	3.732.480,00	3.790.800,00
OTROS GASTOS 28,00%	2.100.000,00	2.335.345,60	2.536.746,74	2.748.154,79	3.014.642,63	3.247.255,28	3.442.298,66	3.646.122,10	3.807.291,33	3.921.510,07	4.036.722,58	4.155.391,47	4.277.620,43	4.403.516,26	4.533.188,96	4.666.751,84
Gastos por Centro de SPA Terapéutico	185.000,00	188.700,00	192.474,00	196.323,48	200.249,95	204.254,95	208.340,05	212.506,85	216.756,99	221.092,13	225.513,97	230.024,25	234.624,73	239.317,23	244.103,57	248.985,64
Beneficio SPA Terapéutico	15.000,00	31.300,00	38.526,00	46.226,52	49.576,55	53.066,35	56.700,89	60.485,11	64.424,94	68.525,26	64.103,42	59.593,14	54.992,65	50.300,16	45.513,81	40.631,74
<b>BENEFICIO EXPLOTACION</b>	<b>2.049.375,00</b>	<b>2.329.221,90</b>	<b>2.648.599,06</b>	<b>2.843.685,25</b>	<b>3.175.528,24</b>	<b>3.479.698,81</b>	<b>3.750.495,07</b>	<b>4.038.721,95</b>	<b>4.285.560,71</b>	<b>4.483.760,90</b>	<b>4.684.429,81</b>	<b>4.893.898,11</b>	<b>5.112.430,66</b>	<b>5.340.300,30</b>	<b>5.577.788,04</b>	<b>5.825.183,38</b>
% BENEFICIO EXPLOTACION	27,33%	27,93%	29,22%	28,97%	29,49%	30,00%	30,51%	31,01%	31,52%	32,01%	32,49%	32,98%	33,46%	33,96%	34,45%	34,95%
AMORTIZACIONES 6,67%	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90
GASTOS FINANCIEROS 2,50%	615.383,40	615.383,40	553.845,06	492.306,72	430.768,38	369.230,04	307.691,70	246.153,36	184.615,02	123.076,68	61.538,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>BENEFICIO FINAL A. de I.</b>	<b>-1.848.217,30</b>	<b>-1.568.370,40</b>	<b>-1.187.454,91</b>	<b>-930.830,37</b>	<b>-537.449,04</b>	<b>-171.740,13</b>	<b>160.594,46</b>	<b>510.359,69</b>	<b>818.736,79</b>	<b>1.078.475,32</b>	<b>1.340.682,57</b>	<b>1.611.689,21</b>	<b>1.830.221,76</b>	<b>2.058.091,39</b>	<b>2.295.579,14</b>	<b>2.542.974,48</b>
% BENEFICIO FINAL	-24,64%	-18,80%	-13,11%	-9,48%	-4,99%	-1,48%	1,31%	3,92%	6,02%	7,70%	9,30%	10,86%	11,99%	13,09%	14,18%	15,26%
<b>CASH FLOW</b>	<b>1.433.991,60</b>	<b>1.713.890,50</b>	<b>2.094.754,08</b>	<b>2.551.579,53</b>	<b>2.744.759,86</b>	<b>3.110.468,77</b>	<b>3.442.803,57</b>	<b>3.792.588,59</b>	<b>4.100.940,85</b>	<b>4.360.684,22</b>	<b>4.622.891,47</b>	<b>4.893.898,11</b>	<b>5.112.430,66</b>	<b>5.340.300,30</b>	<b>5.577.788,04</b>	<b>5.825.183,38</b>
DEVOLUC. CAPITAL 30,0%	0,00	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60
DEVOLUCIONES ACUMULADAS	0,00	2.461.533,60	4.923.067,20	7.384.600,80	9.846.134,40	12.307.668,00	14.769.201,60	17.230.735,20	19.692.268,80	22.153.802,40	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00
<b>TESORERIA</b>	<b>1.433.991,60</b>	<b>-747.695,10</b>	<b>-366.779,60</b>	<b>-110.155,07</b>	<b>283.226,26</b>	<b>648.935,17</b>	<b>981.269,77</b>	<b>1.331.034,99</b>	<b>1.639.412,09</b>	<b>1.899.150,62</b>	<b>2.161.357,87</b>	<b>2.423.898,11</b>	<b>2.686.438,35</b>	<b>2.948.978,59</b>	<b>3.216.518,83</b>	<b>3.489.059,07</b>
TESORERIA ACUMULADA	1.433.991,60	686.296,50	319.516,90	209.361,83	492.588,09	1.141.523,26	2.122.793,03	3.453.828,02	5.093.240,11	6.932.390,73	8.973.748,60	11.215.186,72	13.656.625,07	16.298.063,46	19.139.501,85	22.180.685,23

Hotel \*\*\*\* PROMOCIONES CHARCO VERDE, S.A. (2016)

Incremento de Precio Anual	3%	250 Habitaciones	49.230.672,00 Coste Compra / Inversión
Incremento de Costes anuales Empleados:	2%	500 Camas	98.461,34 Coste por cama
		90,00 € Venta por estancia	196.922,69 Coste por habitac.
		90% Alojamiento	50,00% Fondos Propios: 24.615.336,00 €
		10% Extras	50,00% Financiación: 24.615.336,00 €
			(Financiación: € = Euribor + diferencial)

HIPÓTESIS D

Ocupación	40,00%	45,00%	50,00%	54,00%	58,00%	62,00%	64,00%	65,00%	66,00%	67,00%	68,00%	69,00%	69,00%	69,00%	69,00%	
Empleados	75	84	94	101	109	116	120	122	124	126	128	129	129	129	129	
	(250 Habit.) 90,00 € AÑO 1	(250 Habit.) 92,70 € AÑO 2	(250 Habit.) 95,40 € AÑO 3	(250 Habit.) 98,10 € AÑO 4	(250 Habit.) 101,30 € AÑO 5	(250 Habit.) 104,50 € AÑO 6	(250 Habit.) 107,70 € AÑO 7	(250 Habit.) 110,90 € AÑO 8	(250 Habit.) 114,10 € AÑO 9	(250 Habit.) 117,30 € AÑO 10	(250 Habit.) 120,50 € AÑO 11	(250 Habit.) 124,50 € AÑO 12	(250 Habit.) 129,30 € AÑO 13	(250 Habit.) 134,10 € AÑO 14	(250 Habit.) 139,30 € AÑO 15	(250 Habit.) 144,50 € AÑO 16
<b>VENTAS</b>	<b>6.770.000,00</b>	<b>7.832.987,50</b>	<b>8.943.641,25</b>	<b>9.934.492,13</b>	<b>10.971.986,18</b>	<b>12.062.788,83</b>	<b>12.816.918,67</b>	<b>13.403.433,02</b>	<b>14.013.602,99</b>	<b>14.648.320,08</b>	<b>15.079.081,16</b>	<b>15.522.765,07</b>	<b>15.979.759,50</b>	<b>16.450.463,77</b>	<b>16.935.289,16</b>	<b>17.434.659,31</b>
Alojamiento	5.913.000,00	6.851.088,75	7.841.377,13	8.722.747,91	9.649.944,71	10.624.920,78	11.236.689,97	11.817.396,77	12.359.178,96	12.922.882,43	13.410.517,40	13.709.832,92	14.123.127,91	14.544.761,74	14.981.304,69	15.430.517,74
Extras	657.000,00	761.298,75	871.264,13	969.194,21	1.072.215,97	1.180.546,75	1.255.187,77	1.313.044,09	1.373.242,11	1.435.870,27	1.478.946,38	1.523.314,77	1.569.014,21	1.616.094,64	1.664.567,18	1.714.504,19
Ingresos por SPA Terapéutico	200.000,00	220.000,00	231.000,00	242.550,00	249.826,50	257.321,30	265.040,93	272.992,16	281.181,93	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38	289.617,38
CONSUMOS 12,5% est.	912.500,00	1.047.093,75	1.067.625,00	1.305.787,50	1.428.975,00	1.555.812,50	1.635.200,00	1.690.406,25	1.746.525,00	1.803.556,25	1.861.500,00	1.920.356,25	1.951.837,50	1.983.318,75	2.014.800,00	2.046.281,25
GASTOS DE PERSONAL 22,50%	2.025.000,00	2.323.687,50	2.632.500,00	2.897.775,00	3.171.150,00	3.452.625,00	3.628.800,00	3.751.312,50	3.875.850,00	4.002.412,50	4.131.000,00	4.261.612,50	4.331.475,00	4.401.337,50	4.471.200,00	4.541.062,50
OTROS GASTOS 28,00%	1.895.600,00	2.193.236,50	2.504.219,55	2.781.657,80	3.072.156,13	3.377.580,87	3.588.737,23	3.752.961,24	3.923.808,84	4.101.529,62	4.222.142,72	4.346.374,22	4.474.332,66	4.606.129,85	4.741.880,96	4.881.704,61
Gastos por Centro de SPA Terapéutico	185.000,00	188.700,00	192.474,00	196.323,48	200.249,95	204.254,95	208.340,05	212.506,85	216.756,99	221.092,13	225.513,97	230.024,25	234.624,73	239.317,23	244.101,57	248.985,64
Beneficio SPA Terapéutico	15.000,00	31.300,00	38.526,00	46.226,52	49.576,55	53.066,35	56.700,89	60.485,11	64.424,94	68.525,26	64.103,42	39.593,14	54.992,65	50.300,16	45.513,81	40.631,74
<b>BENEFICIO EXPLOTACION</b>	<b>1.751.900,00</b>	<b>2.080.269,75</b>	<b>2.546.822,70</b>	<b>2.752.948,35</b>	<b>3.099.455,10</b>	<b>3.472.515,51</b>	<b>3.755.841,40</b>	<b>3.996.246,17</b>	<b>4.250.662,17</b>	<b>4.519.729,58</b>	<b>4.638.924,47</b>	<b>4.764.397,86</b>	<b>4.987.489,61</b>	<b>5.220.360,44</b>	<b>5.463.304,62</b>	<b>5.716.625,31</b>
% BENEFICIO EXPLOTACION	25,88%	26,56%	28,48%	27,73%	28,25%	28,79%	29,30%	29,82%	30,33%	30,85%	30,76%	30,69%	31,23%	31,73%	32,26%	32,79%
AMORTIZACIONES 6,67%	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90	3.282.208,90
GASTOS FINANCIEROS 2,50%	615.383,40	615.383,40	553.845,06	492.306,72	430.768,38	369.230,04	307.691,70	246.153,36	184.615,02	123.076,68	61.538,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>BENEFICIO FINAL A. de I.</b>	<b>-2.145.692,30</b>	<b>-1.817.322,55</b>	<b>-1.289.231,26</b>	<b>-1.021.567,27</b>	<b>-613.522,18</b>	<b>-178.923,43</b>	<b>165.940,80</b>	<b>467.883,91</b>	<b>783.838,25</b>	<b>1.114.444,00</b>	<b>1.295.177,23</b>	<b>1.482.188,95</b>	<b>1.705.280,71</b>	<b>1.938.151,53</b>	<b>2.181.095,72</b>	<b>2.434.416,41</b>
% BENEFICIO FINAL	-31,69%	-23,20%	-14,42%	-10,28%	-5,59%	-1,48%	1,29%	3,45%	5,59%	7,61%	8,59%	9,55%	10,67%	11,78%	12,88%	13,96%
CASH FLOW	1.136.516,60	1.464.896,35	1.992.977,64	2.260.641,63	2.868.686,72	3.185.285,47	3.448.149,79	3.750.092,81	4.066.947,15	4.396.652,99	4.577.368,15	4.764.397,86	4.987.489,61	5.220.360,44	5.463.304,62	5.716.625,31
DEVOLUC. CAPITAL 30,0%	0,00	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	2.461.533,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEVOLUCIONES ACUMULADAS	0,00	2.461.533,60	4.923.067,20	7.384.600,80	9.846.134,40	12.307.668,00	14.769.201,60	17.230.735,20	19.692.268,80	22.153.802,40	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00	24.615.336,00
TESORERIA	1.136.516,60	-996.647,25	-468.555,96	-200.893,97	207.153,12	641.751,87	986.616,10	1.288.559,21	1.604.513,55	1.935.119,30	2.115.852,53	4.764.397,86	4.987.489,61	5.220.360,44	5.463.304,62	5.716.625,31
TESORERIA ACUMULADA	1.136.516,60	139.869,35	-328.686,61	-329.578,58	-322.423,46	319.326,41	1.305.942,31	2.594.501,72	4.193.015,27	6.134.134,57	8.249.987,10	13.014.384,96	18.001.874,57	23.222.235,00	28.685.539,63	34.402.164,94

## 12. RELACIÓN DE PLANOS

### 12.1. LISTADO DE PLANOS

#### Información.

#### Planos de Situación

**INF 01.01 Situación General en la Isla y Término Municipal.**

Escalas varias

**INF 01.02 Ortofoto y Cartografía**

1:5.000

#### Planos Urbanísticos

**INF 01.03 PGOU de Los Llanos de Aridane (Modificado)**

Plano de Ordenación (Usos Globales) Nº 3/4 (Julio 1986)

1:5.000

**INF 01.04 PGOU de Los Llanos de Aridane (Modificado)**

Plano de Ordenación (Clasificación del Suelo) Nº 2 (Julio 1986)

1:10.000

**INF 01.05 PGOU de Los Llanos de Aridane (Modificado)**

Revisión del Programa de Actuación

Plano de Ordenación (Regulación de la Costa) Nº 3 (Marzo 1990)

1:5.000

**INF 01.06 Plan Insular de Ordenación La Palma. Aprobación Definitiva**

Ordenación Territorial.

P.5. Zonas de Ordenación Territorial.

1:35.000

#### Planos topográficos

**INF 02.01 Topografía. Estado actual**

Escala 1:2.000

**INF 02.02 Perfiles del terreno. Estado actual**  
Perfiles 1-1', 2-2', 4-4', 5-5', 6-6' y 7-7'  
Escala 1:1.000

**INF 02.03 Perfiles del terreno. Estado actual**  
Perfil 3-3'  
Escala 1:1.000

**INF 02.04 Perfiles del terreno. Estado actual**  
Perfiles 8-8', 13-13', 14-14' y 15-15'  
Escala 1:1.000

**INF 02.05 Perfiles del terreno. Estado actual**  
Perfiles 17-17', 19-19' y 20-20'  
Escala 1:1.000

**INF 02.06 Perfiles del terreno. Estado actual**  
Perfiles 9-9', 11-11', 12-12', 16-16' y 18-18'  
Escala 1:1.000

**INF 02.07 Perfiles del terreno. Estado actual**  
Perfiles 10-10', 26-26' y 27-27'  
Escala 1:1.000

**INF 02.08 Perfiles del terreno. Estado actual**  
Perfiles 21-21', 22-22' y 23-23'  
Escala 1:1.000

**INF 02.09 Perfiles del terreno. Estado actual**  
Perfiles 24-24', 25-25', 28-28' y 29-29'  
Escala 1:1.000

**INF 02.10 Perfiles del terreno. Estado actual**  
Perfiles 30-30', 31-31' y 32-32'  
Escala 1:1.000

**INF 02.11 Perfiles del terreno. Estado actual**  
Perfiles 33-33', 34-34' y 35-35'  
Escala 1:1.000

**INF 02.12 Perfiles del terreno. Estado actual**  
Perfiles 36-36', 37-37' y 38-38'  
Escala 1:1.000

**INF 02.13 Perfiles del terreno. Estado actual**

Perfiles 39-39', 40-40', 41-41' y 42-42'

Escala 1:1.000

**INF 02.14 Clinométrico**

Escala 1:2.000

**INF 02.15 Recorrido fotográfico. Estado actual**

Sin escala

**Zonificación**

**O.01.01 Propuesta Zonificación**

Escala 1:2.000

**Actuación Turística.**

**Propuesta**

**A 01.01 Propuesta**

**Nivel 0 Cota +21,50 (s.a)**

Equipamiento - Spa – Garaje – Acceso playa

Escala 1:1.000

**A 01.02 Propuesta**

**Nivel 01 Cota +25,00 (s.a)**

Planta de habitaciones – Zona de Restauración – Piscina - Solarium

Escala 1:1.000

**A 01.03 Propuesta**

**Nivel 02 Cota +28,50 (s.a)**

Planta de habitaciones y Planta de apartamentos

Escala 1:1.000

**A 01.04 Propuesta**

**Nivel 03 Cota +32,00 (s.a)**

Planta de habitaciones y Planta de apartamentos

Escala 1:1.000

**A 01.05 Propuesta**

**Nivel 04 Cota +35,50 (s.a)**

Planta de Acceso - Zonas comunes - Planta de habitaciones y apartamentos

Escala 1:1.000

**A 01.06 Propuesta**

**Nivel 05 Cota +39,00 y +40,50 (s.a)**

Planta de habitaciones y apartamentos

Escala 1:1.000

**A 01.07 Propuesta**

**Nivel 06 Cota +44,00 (s.a)**

Planta de habitaciones

Escala 1:1.000

**A 01.08 Propuesta**

**Planta de Cubiertas**

Escala 1:1.000

**A 01.09 Propuesta**

**Secciones 1-1', 2-2', 3-3'**

Escala 1:750

**A 01.10 Propuesta**

**Habitación Tipo Doble**

Escala 1:100

**A 01.11 Propuesta**

**Habitación Tipo Suite**

Escala 1:100

**A 01.12 Propuesta**

**Habitación Tipo Apartamento**

Escala 1:100

**Propuesta de Implantación**

**A 02.01 Propuesta de implantación**

Escala 1:1.000

**A 03.01 Propuesta de implantación. Volumetría**

Sin Escala

**A 03.02 Propuesta de implantación. Volumetría**

Sin Escala

**A 03.03 Propuesta de implantación. Volumetría**

Sin Escala

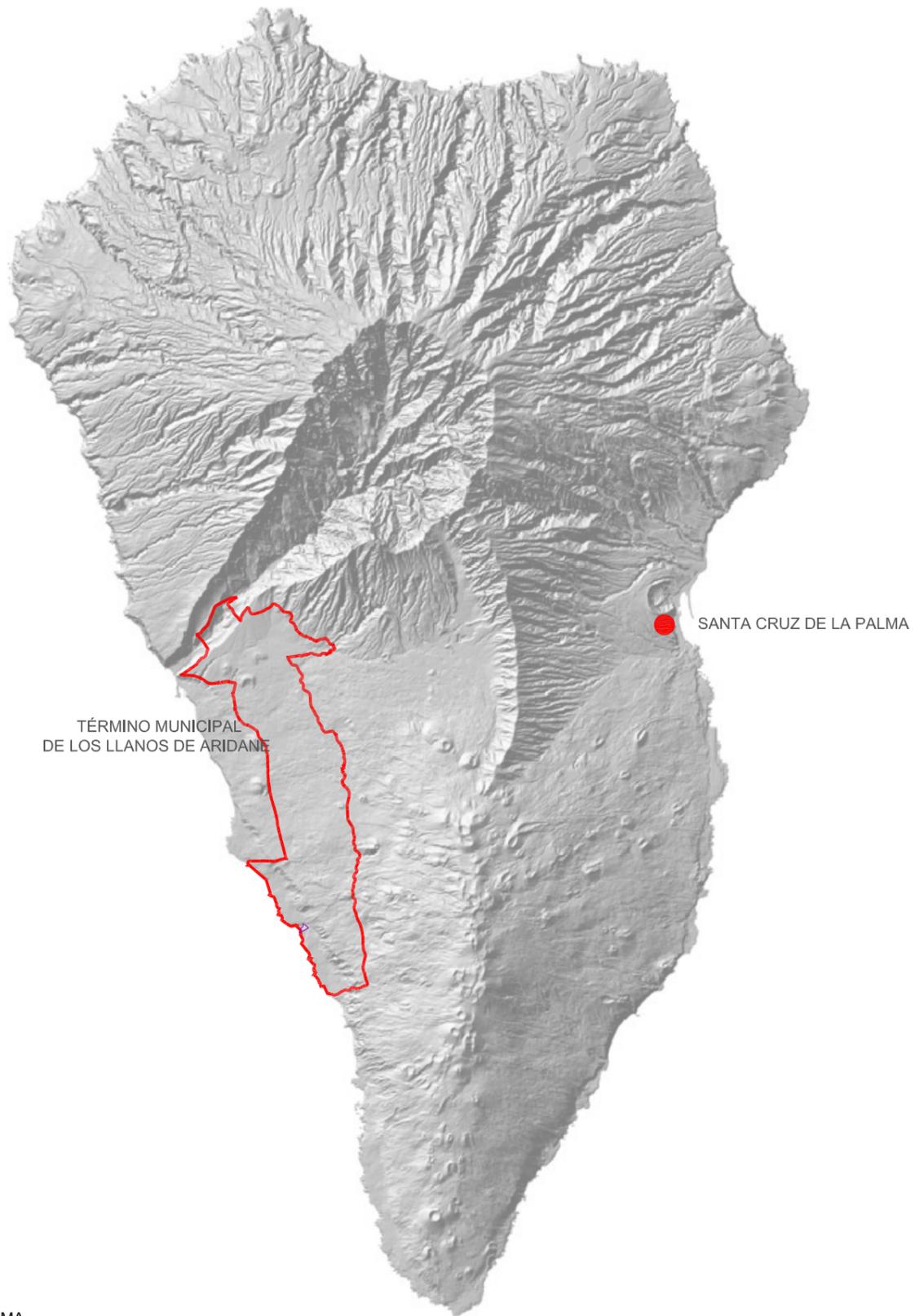
**A 03.04 Propuesta de implantación. Volumetría**

Sin Escala

**A 03.05 Propuesta de implantación. Volumetría**

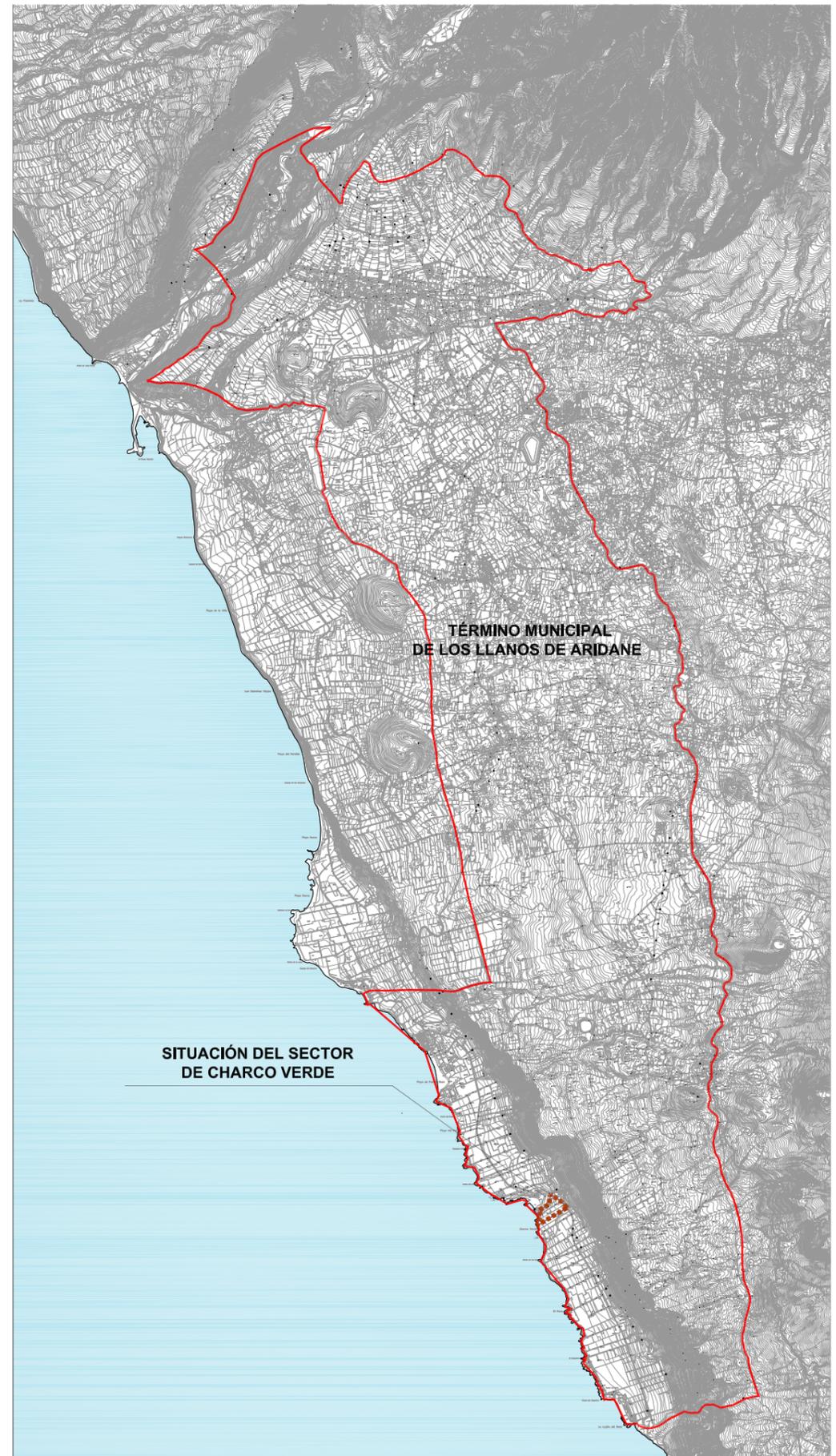
Sin Escala





■■■■■■■■ SITUACIÓN DEL SECTOR DE CHARCO VERDE

■■■■■■■■ LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL







ORTOFOTO



CARTOGRAFIA

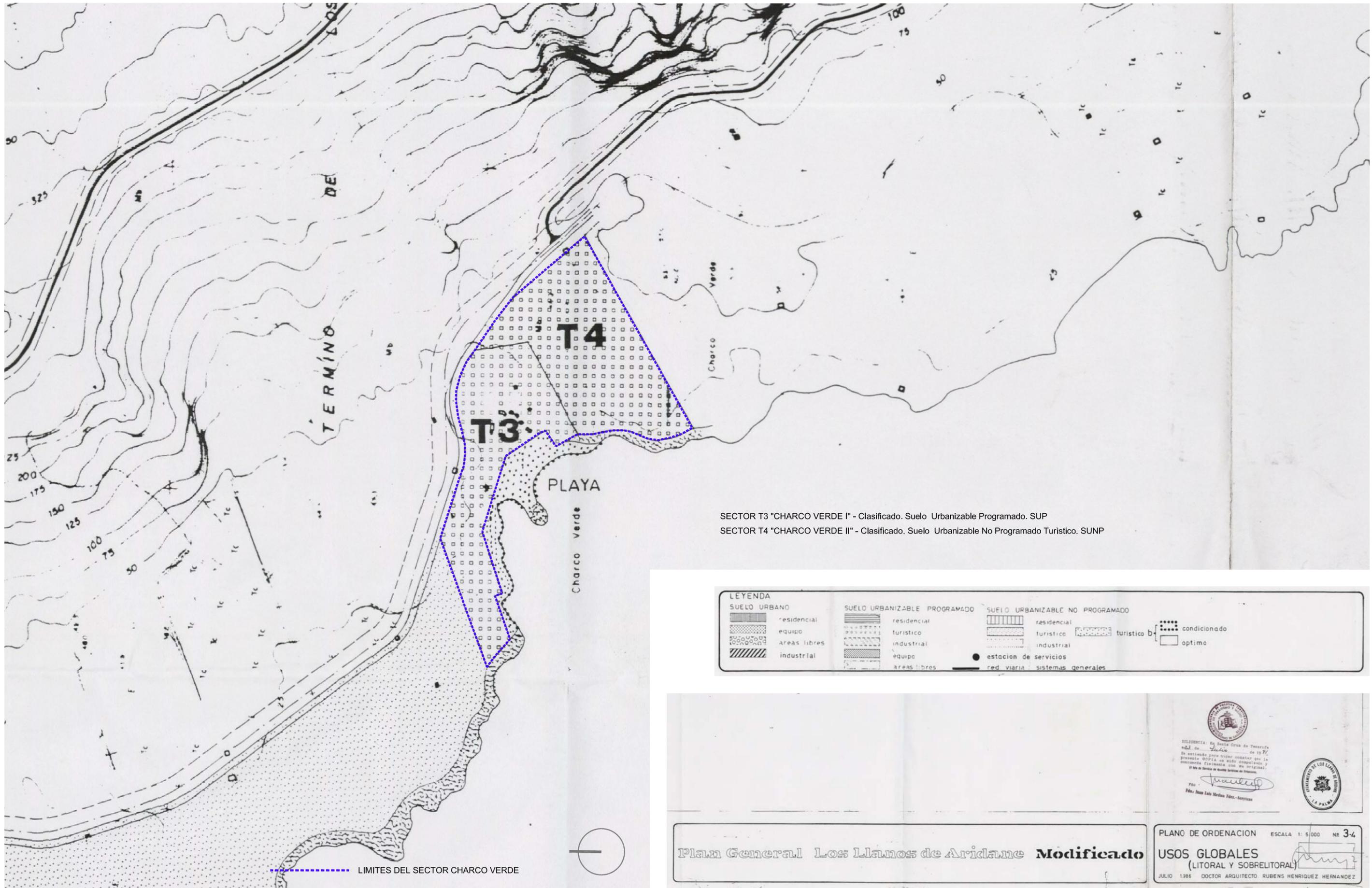
----- LIMITES DEL SECTOR CHARCO VERDE

----- LÍNEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

----- LÍMITE DE LA RIBERA DEL MAR

----- ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION





SECTOR T3 "CHARCO VERDE I" - Clasificado. Suelo Urbanizable Programado. SUP  
 SECTOR T4 "CHARCO VERDE II" - Clasificado. Suelo Urbanizable No Programado Turistico. SUNP

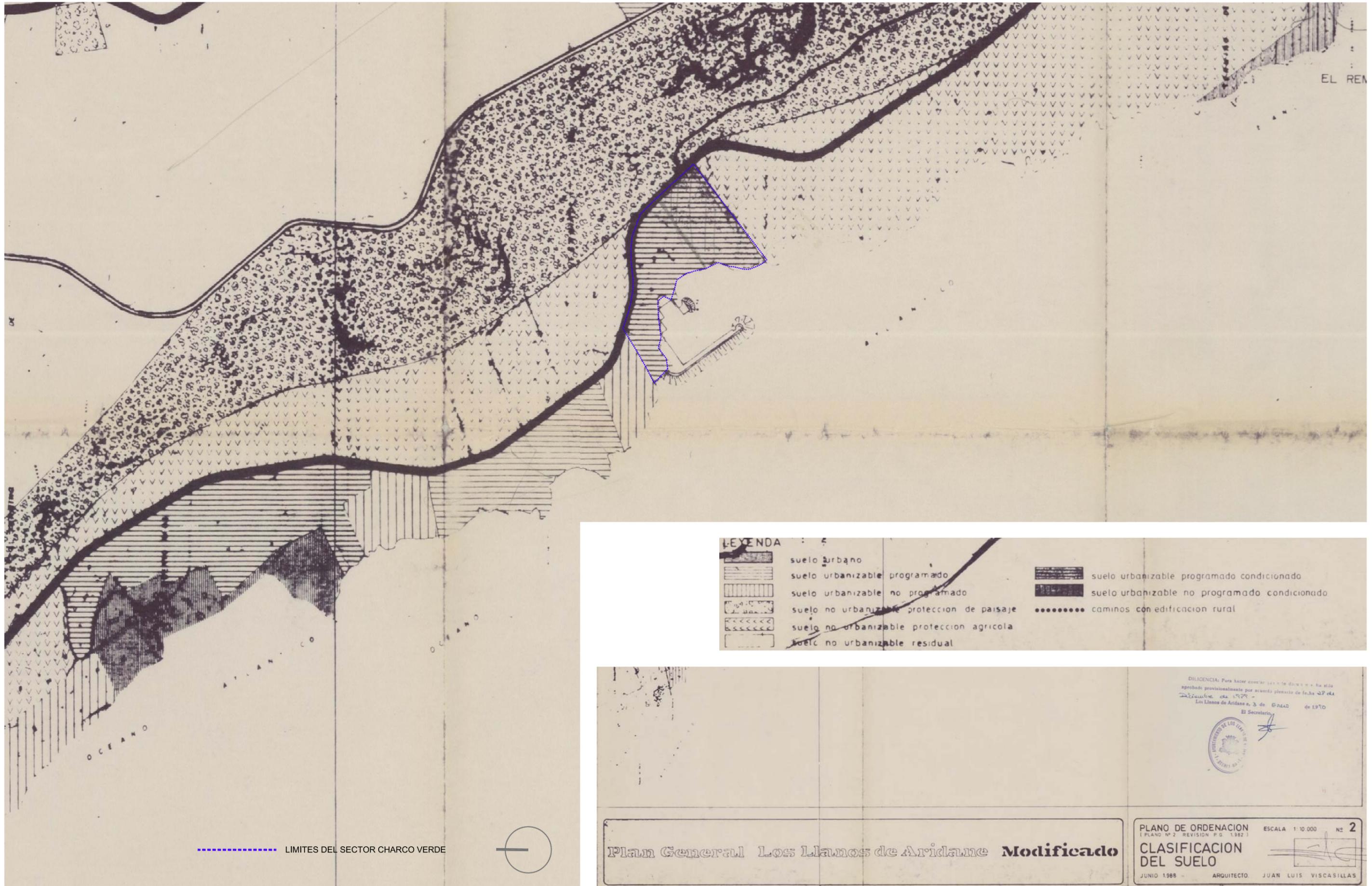
SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO		SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
[Pattern]	residencial	[Pattern]	residencial	[Pattern]	residencial
[Pattern]	equipo	[Pattern]	turistico	[Pattern]	turistico
[Pattern]	Areas libres	[Pattern]	industrial	[Pattern]	turistico b
[Pattern]	industrial	[Pattern]	equipo	[Pattern]	industrial
		[Pattern]	areas libres	[Symbol]	estacion de servicios
				[Symbol]	red viaria
				[Symbol]	sistemas generales
				[Symbol]	condicionado
				[Symbol]	optimo

Plan General Los Llanos de Aridane Modificado

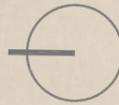
PLANO DE ORDENACION ESCALA 1:5.000 Nº 3-4  
 USOS GLOBALES (LITORAL Y SOBRELITORAL)  
 JULIO 1986 DOCTOR ARQUITECTO RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ

RESOLUCION: En Santa Cruz de Tenerife a 19 de Julio de 1986  
 de ordenada para hacer constar que la presente copia es una duplicación y no tendrá validez para su ejecución.  
 El Sr. de Servicio de Acuerdos Urbanísticos de Urbanismo.  
 Pdo: [Signature]  
 Pedro Pablo Luis Medina Pérez - Arqueologo





..... LIMITES DEL SECTOR CHARCO VERDE



**LEYENDA**

	suelo urbano		suelo urbanizable programado		suelo urbanizable programado condicionado
	suelo urbanizable no programado		suelo no urbanizable proteccion de paisaje		suelo urbanizable no programado condicionado
	suelo no urbanizable proteccion agricola		suelo no urbanizable residual		

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plan General Modificado ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 27 de Diciembre de 1986 - Los Llanos de Aridane a 3 de Enero de 1986 - El Secretario

**Plan General Los Llanos de Aridane Modificado**

PLANO DE ORDENACION (PLANO Nº 2 REVISION P.G. 1982) ESCALA 1:10.000 Nº 2

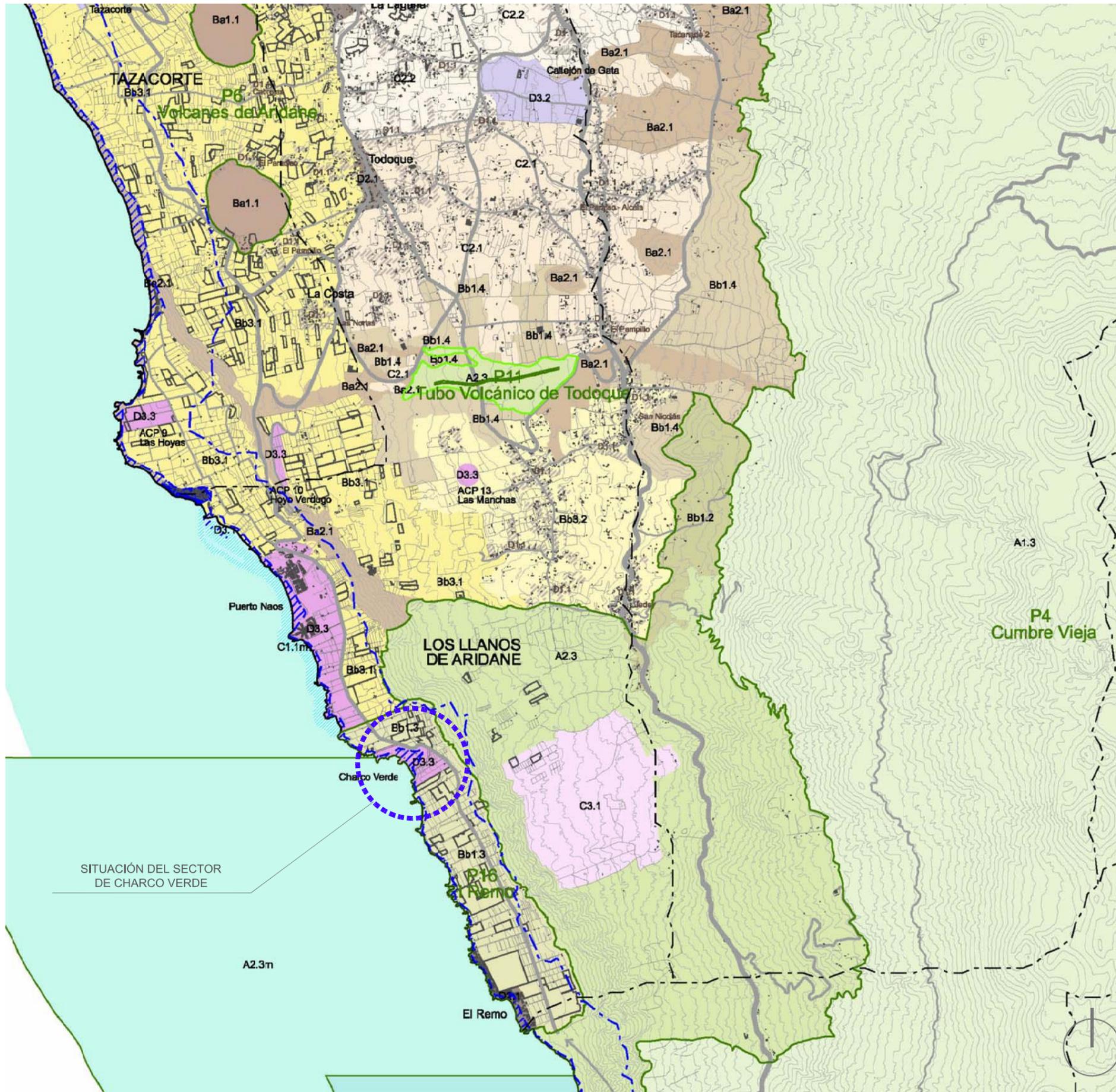
**CLASIFICACION DEL SUELO**

JUNIO 1986 ARQUITECTO JUAN LUIS VISCASILLAS









DOCUMENTO CONFORME AL ACUERDO DE LA PONENCIA TÉCNICA OCCIDENTAL DE LA COTMAC DE FECHA 24/01/11. APROBADO POR EL PLENO DE ESTA CORPORACIÓN, EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL 11/02/2011 (FASE DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PIOLP)

LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER ACCIDENTAL



CONCEPCIÓN INÉS PÉREZ RIVEROL

**MODELO TERRITORIAL**

**Ámbitos rústicos con interés ambiental**

**A. Valor Natural**

- A1.1 Parque Nacional
- A1.2 Reserva Natural
- A1.3 Parque Natural
- A2.1 Zona Núcleo Reserva de la Biosfera terrestre
- A2.1m Zona Núcleo Reserva de la Biosfera marina Reserva Integral Marina
- A2.2 Conectores Ecológicos en entorno natural
- A2.3 Red Natura 2000 terrestre en entorno natural
- A2.3m LIC marino y Reserva Marina

**B Valor natural y productivo. Ba. Valor Natural**

- Ba1.1 Monumento Natural en entorno rústico
- Ba2.1 Interés Geomorfológico

**Ámbitos rústicos con interés económico**

**B Valor natural y productivo. Bb. Valor natural y productivo**

- Bb1.1 Conectores ecológicos con actividad tradicional
- Bb1.2 Red Natura 2000 con actividad tradicional
- Bb1.3 ENP - Monumento Natural, Paisaje Protegido y Sitio de Interés Científico con actividad tradicional
- Bb1.4 Interés Paisajístico
- Bb1.5 Interés Litoral terrestre ZMT
- Bb1.5 Interés Litoral terrestre. Asentamiento afectado
- Bb1.5m Interés Litoral marino
- Bb1.5m Interés Litoral marino. Apta actividad acuícola
- Bb2.1 Interés Forestal
- Bb3.1 Interés Agrícola, intensiva
- Bb3.2 Interés Agrícola, medianías
- Bb4.1 Interés Agropecuario

**C. Susceptible de albergar actuaciones interés general**

- C1.1m Transformación del Litoral
- C2.1 Interés Agrícola medianías AIG
- C2.2 Interés Agropecuario AIG
- C3.1 Apta para equipamiento turístico en medio rural

**Ámbitos urbanos y asentamientos rurales**

**D. Urbano, urbanizable, asentamiento rural**

- D1.1 Asentamiento rural simple y complejo
- D2.1 Residencial o mixto (urbano y urbanizable)
- D3.1 Área especializada de infraestructuras y equipamientos
- D3.2 Área especializada de actividad económica
- D3.3 Área especializada turística
- D3.3 Área especializada turística (a delimitar)

**Extractiva**

- E1.1 Interés Extractivo
- E1.2 Interés Extractivo de restauración

SITUACIÓN DEL SECTOR DE CHARCO VERDE





SUPERFICIE SEGÚN TOPOGRÁFICO = 82.239,18 m2

LEYENDA

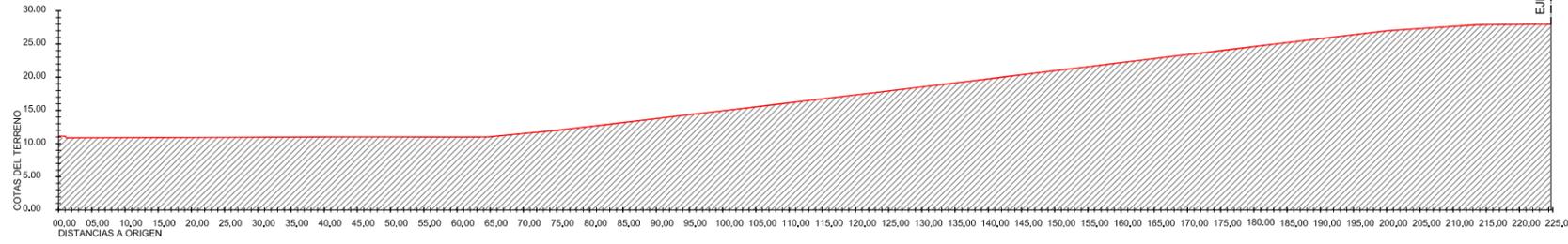
- LÍMITE TOPOGRÁFICO CHARCO VERDE
- LÍNEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
- LÍMITE DE LA RIBERA DEL MAR
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN





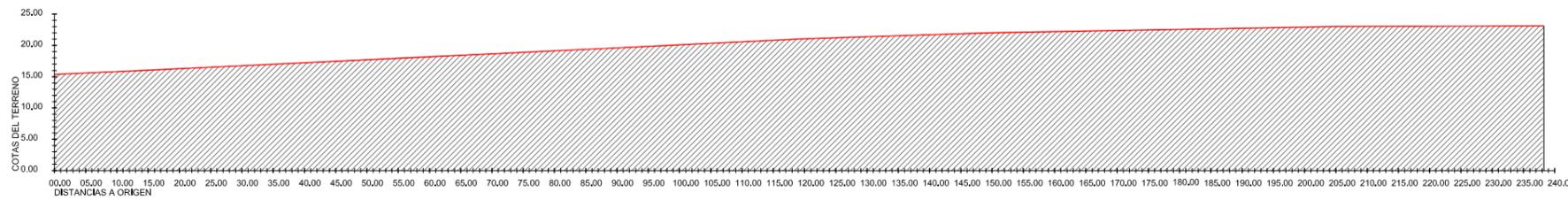
### PERFIL-1

Escala H: 1000 Escala V: 1000



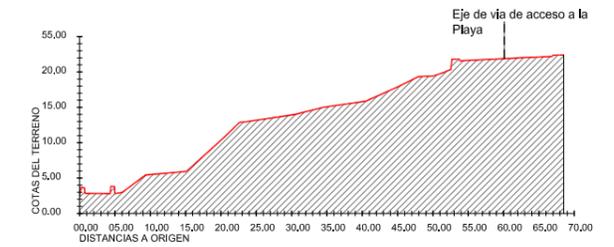
### PERFIL-2

Escala H: 1000 Escala V: 1000



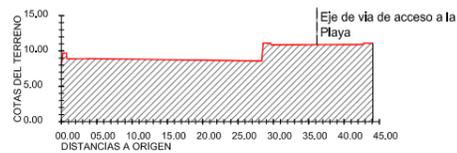
### PERFIL-7

Escala H: 1000 Escala V: 1000



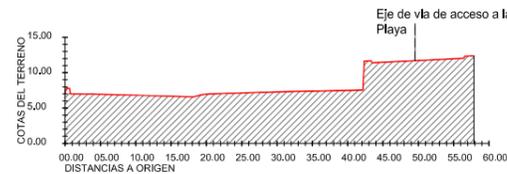
### PERFIL-4

Escala H: 1000 Escala V: 1000



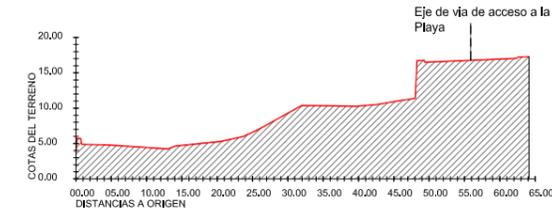
### PERFIL-5

Escala H: 1000 Escala V: 1000



### PERFIL-6

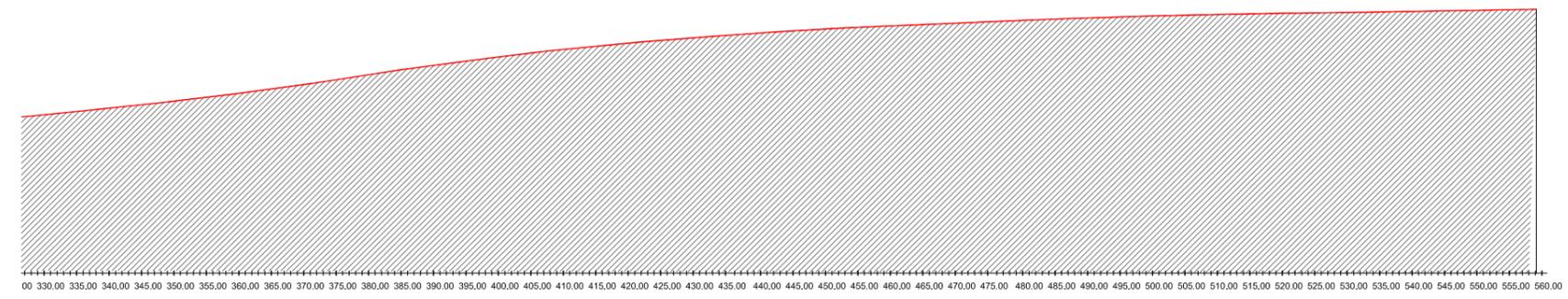
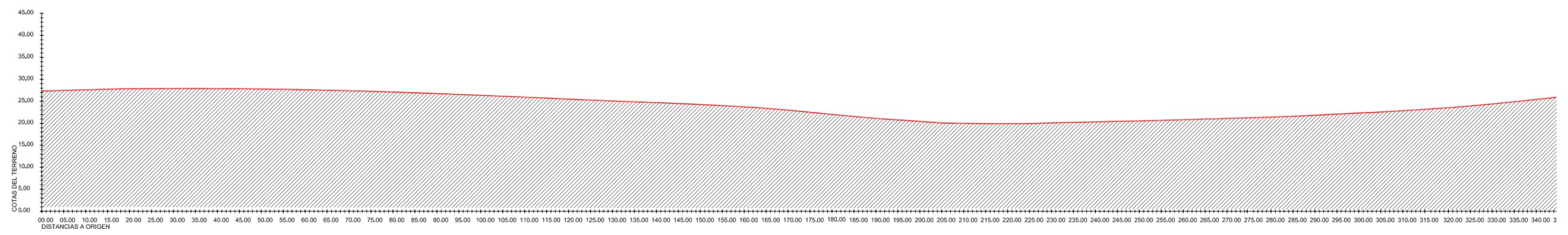
Escala H: 1000 Escala V: 1000



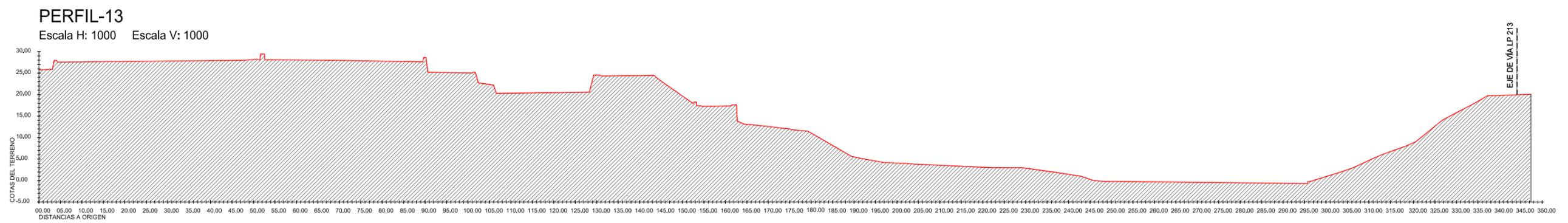
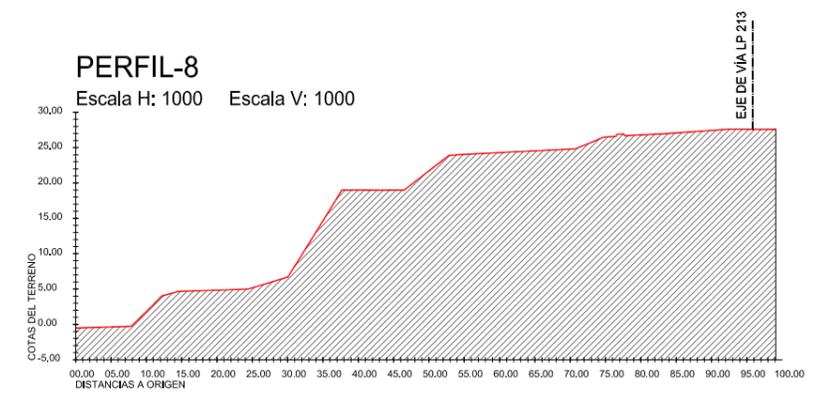
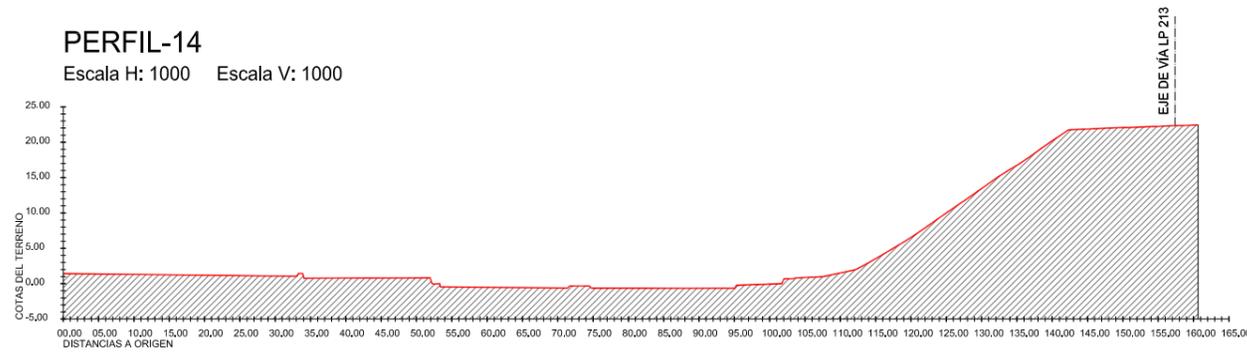
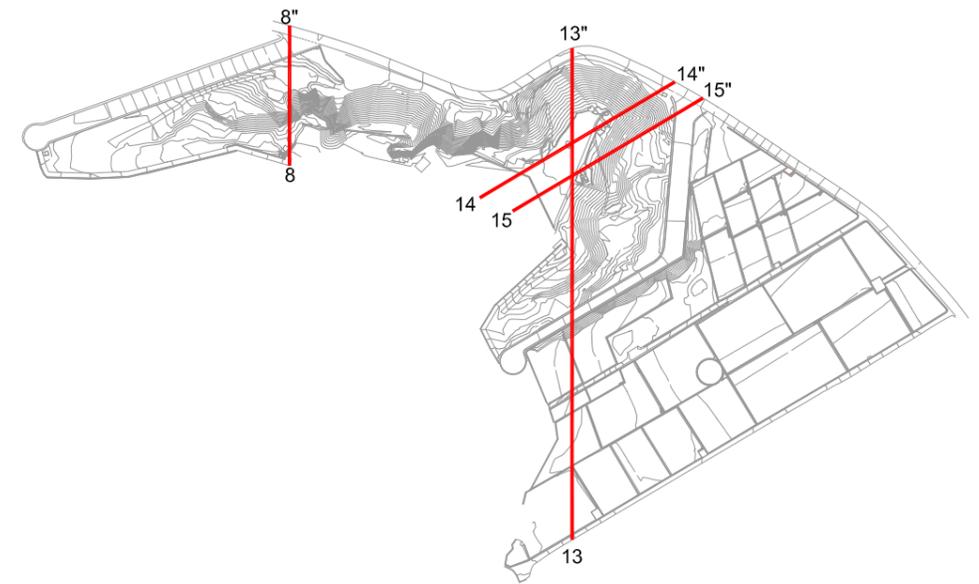
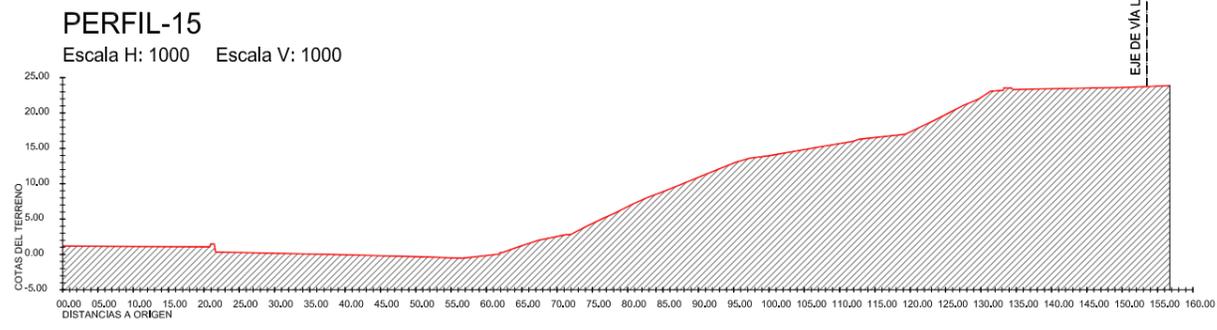




**PERFIL-3 (Por Eje de vía LP 213)**  
 Escala H: 1000 Escala V: 1000



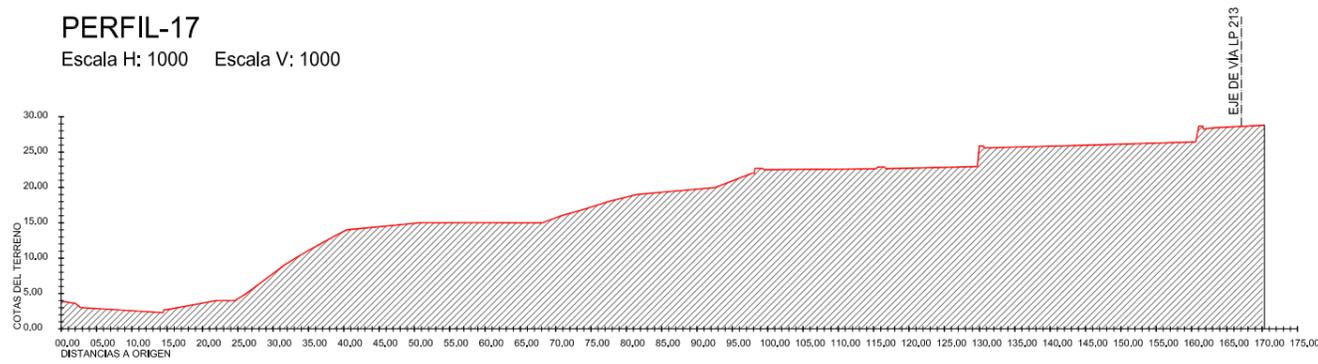






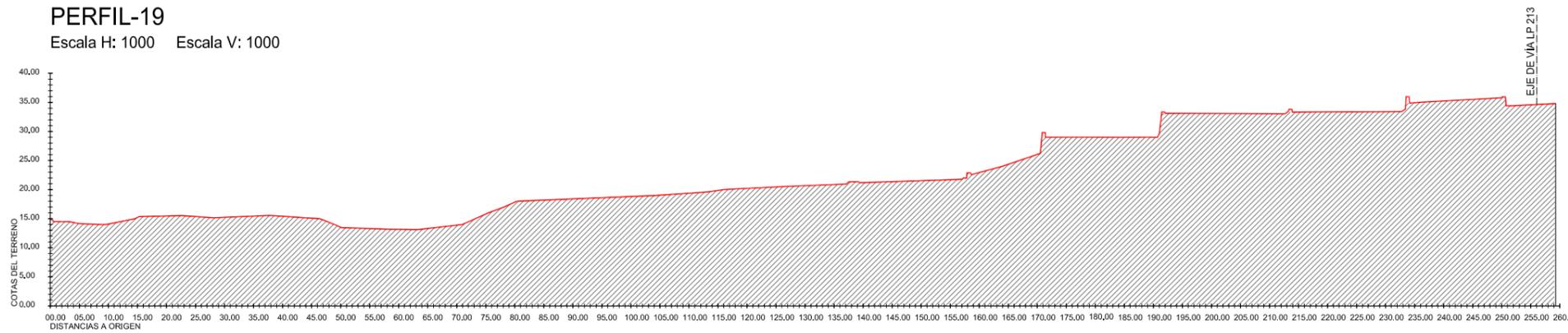
### PERFIL-17

Escala H: 1000 Escala V: 1000



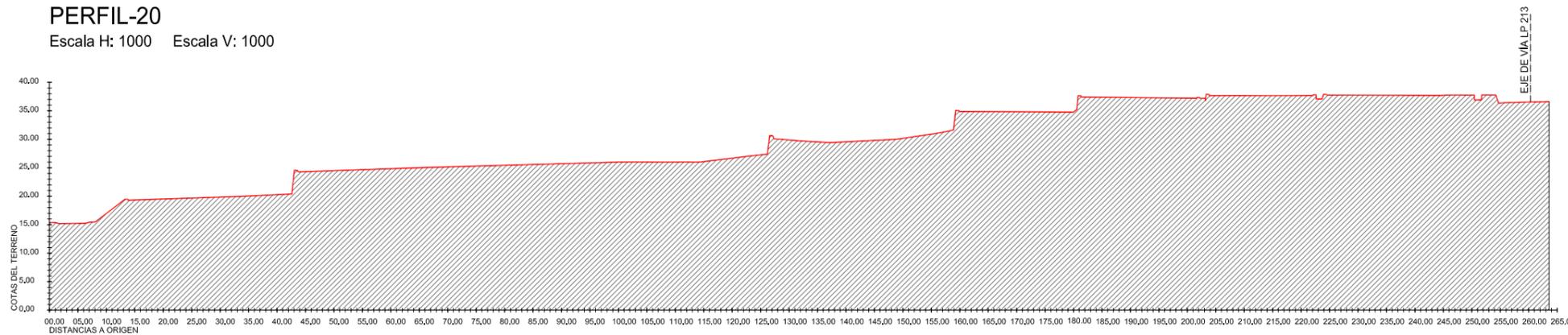
### PERFIL-19

Escala H: 1000 Escala V: 1000

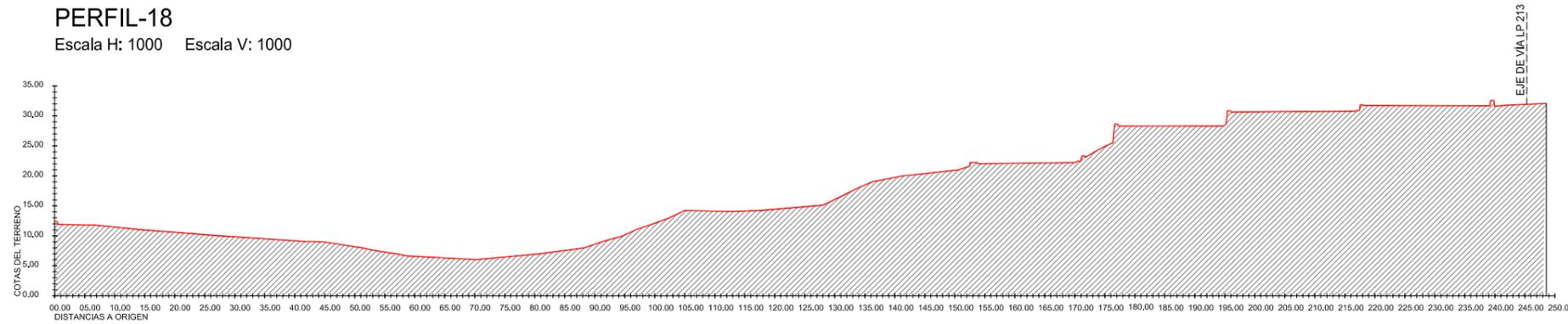
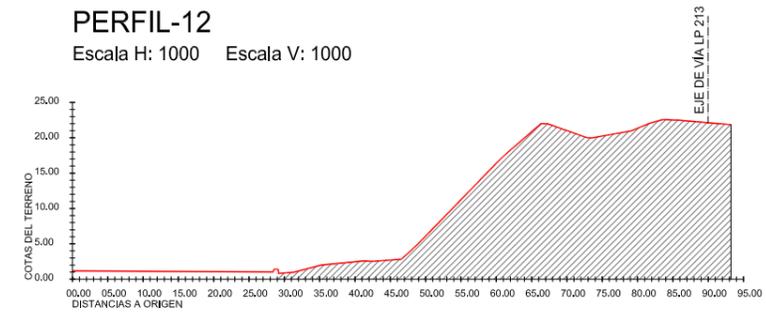
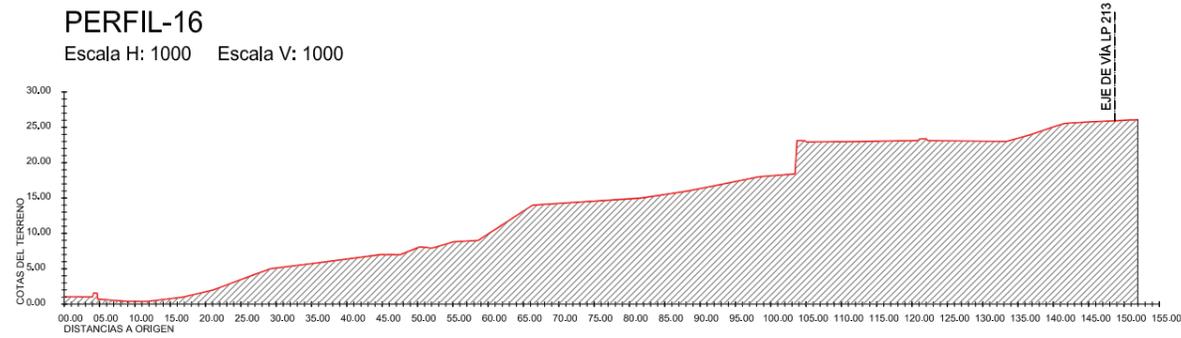
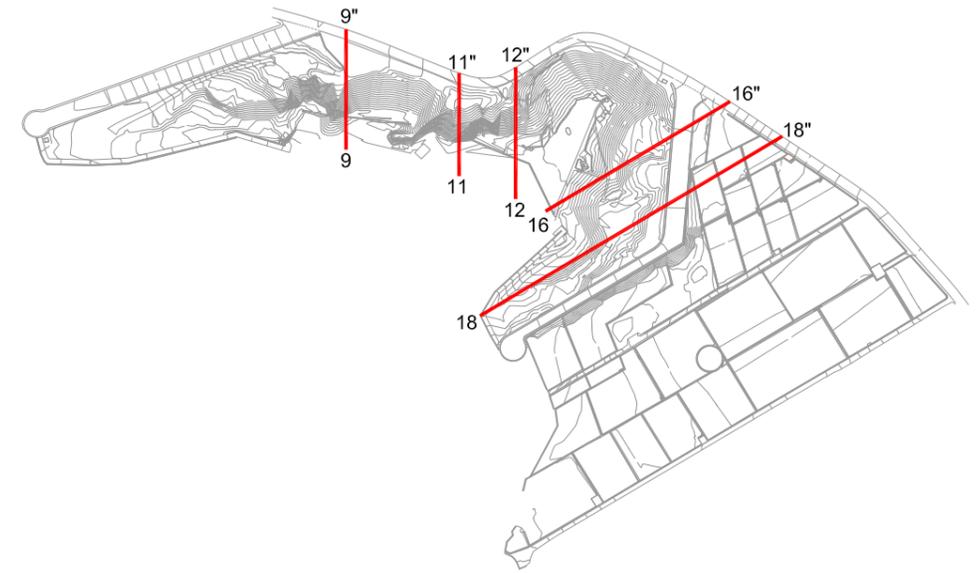
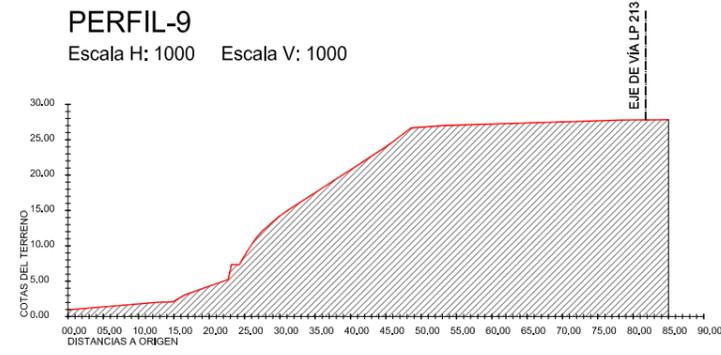
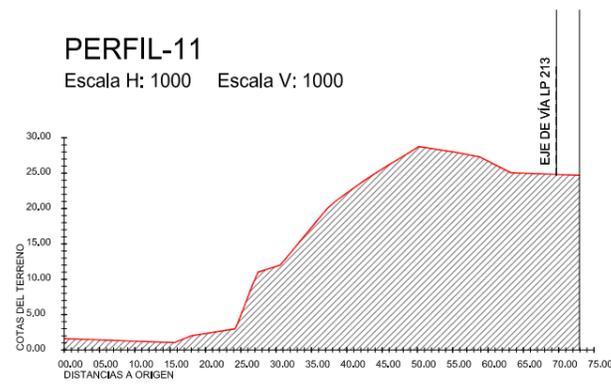


### PERFIL-20

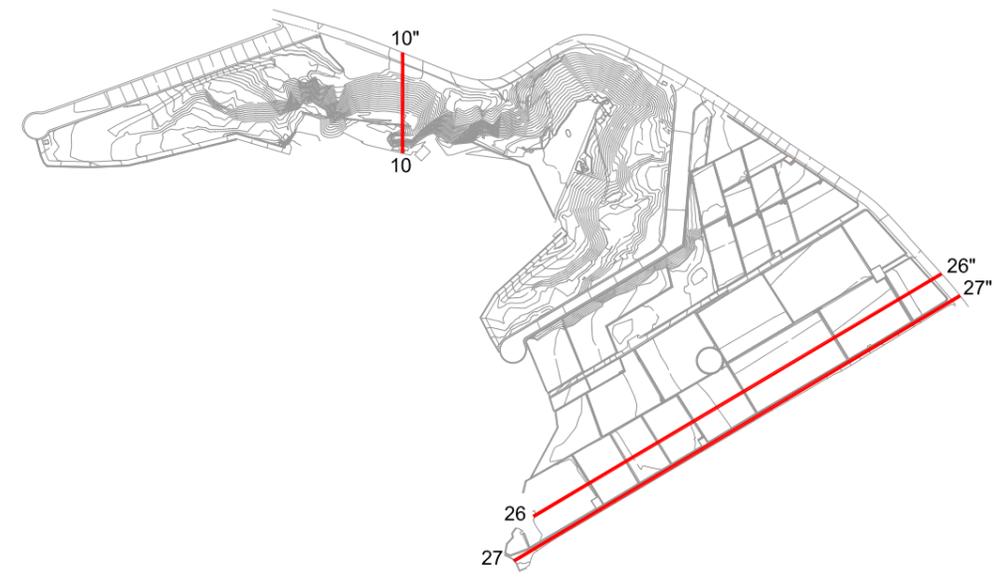
Escala H: 1000 Escala V: 1000



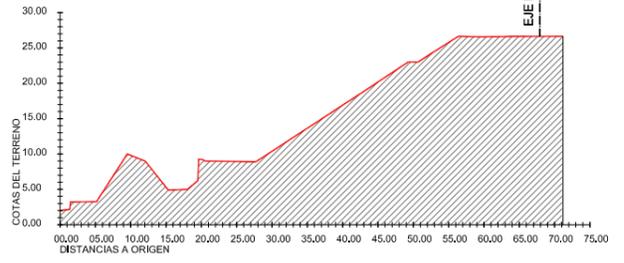




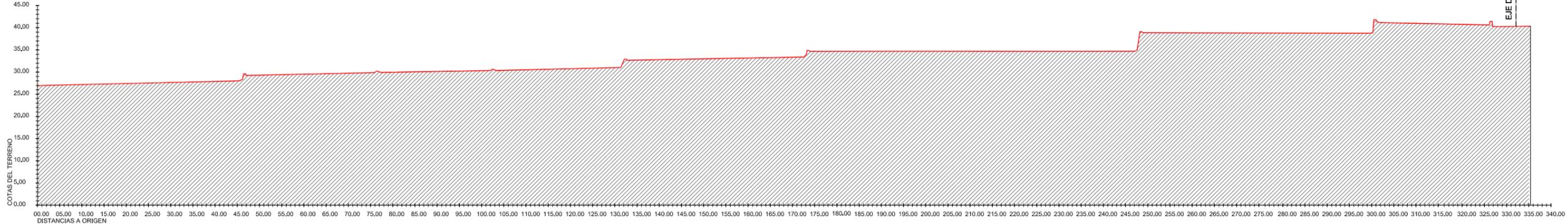




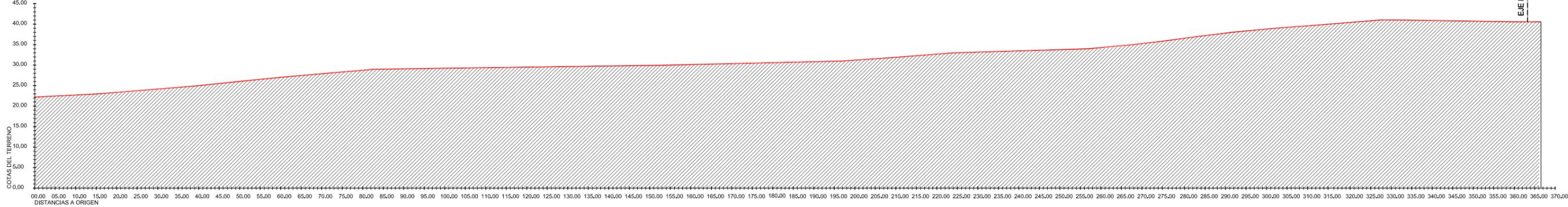
**PERFIL-10**  
Escala H: 1000 Escala V: 1000



**PERFIL-26**  
Escala H: 1000 Escala V: 1000



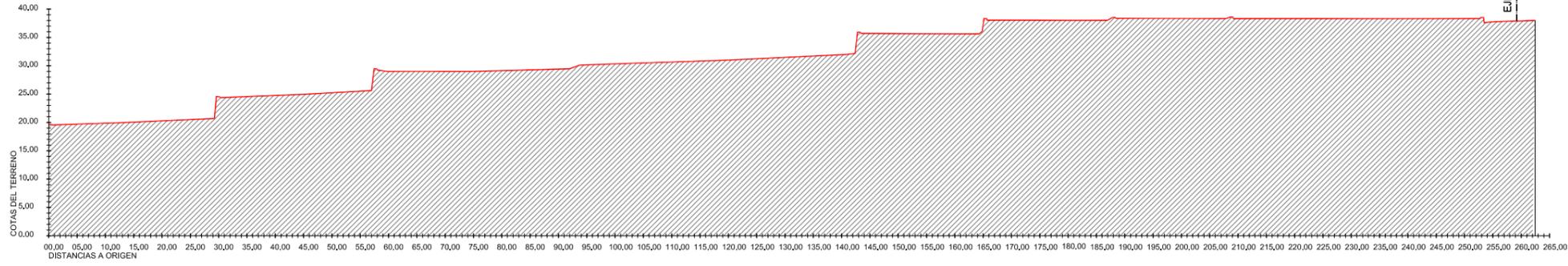
**PERFIL-27**  
Escala H: 1000 Escala V: 1000





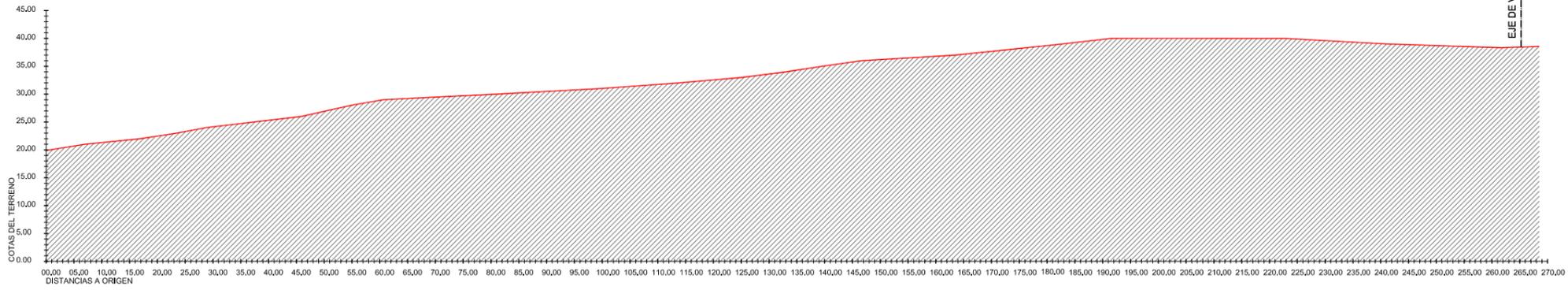
### PERFIL-21

Escala H: 1000 Escala V: 1000



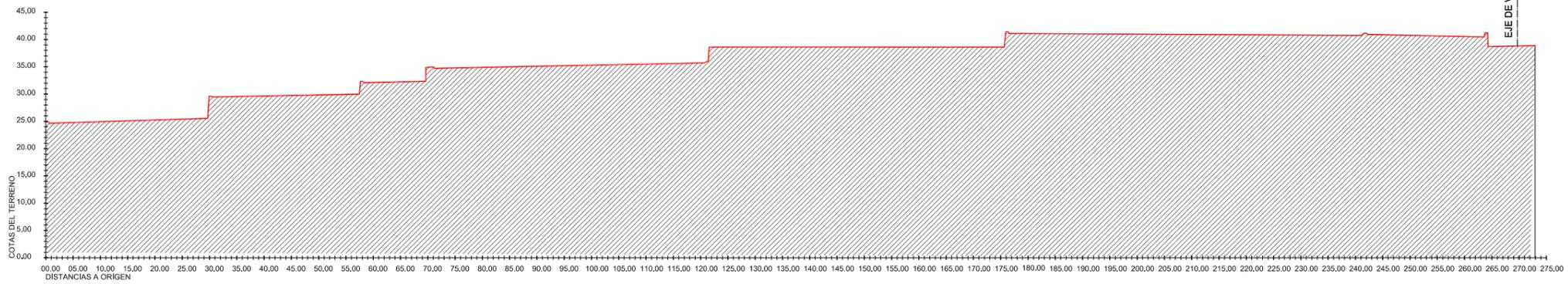
### PERFIL-22

Escala H: 1000 Escala V: 1000



### PERFIL-23

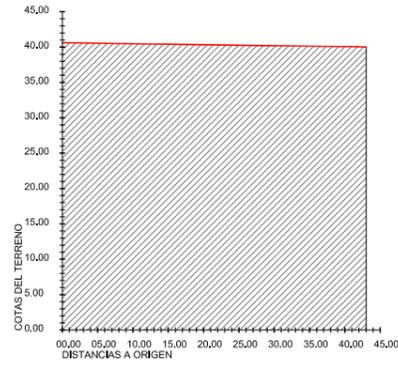
Escala H: 1000 Escala V: 1000





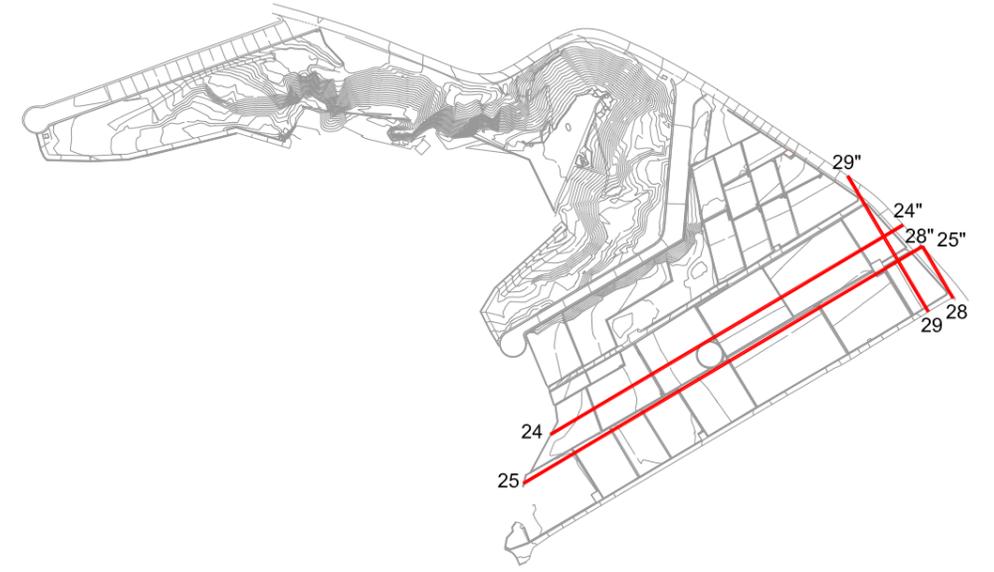
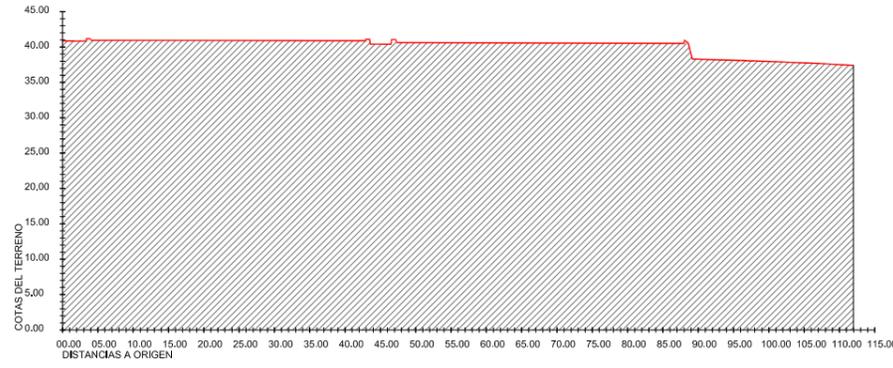
### PERFIL-28

Escala H: 1000 Escala V: 1000



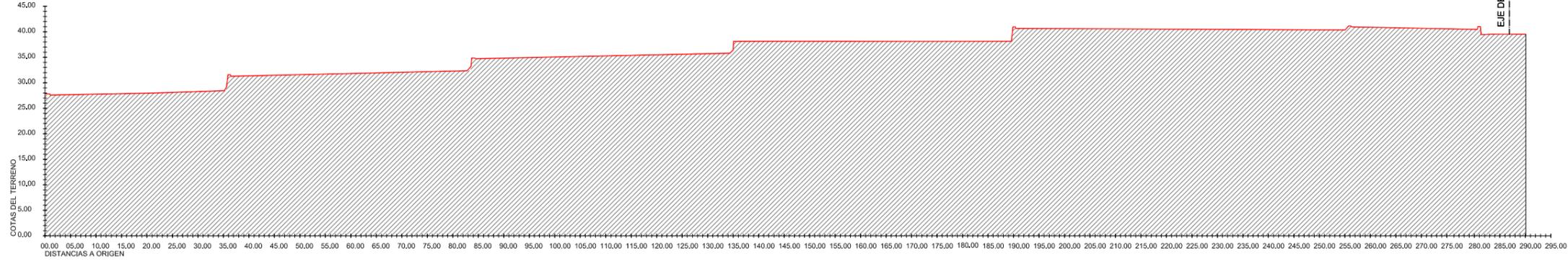
### PERFIL-29

Escala H: 1000 Escala V: 1000



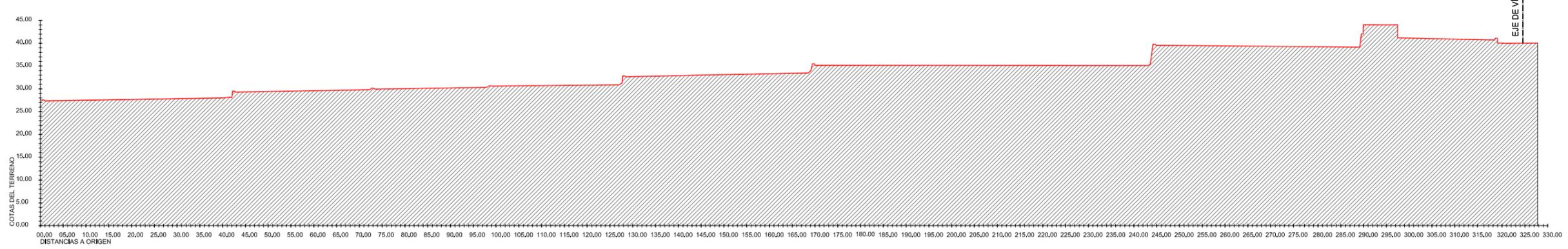
### PERFIL-24

Escala H: 1000 Escala V: 1000

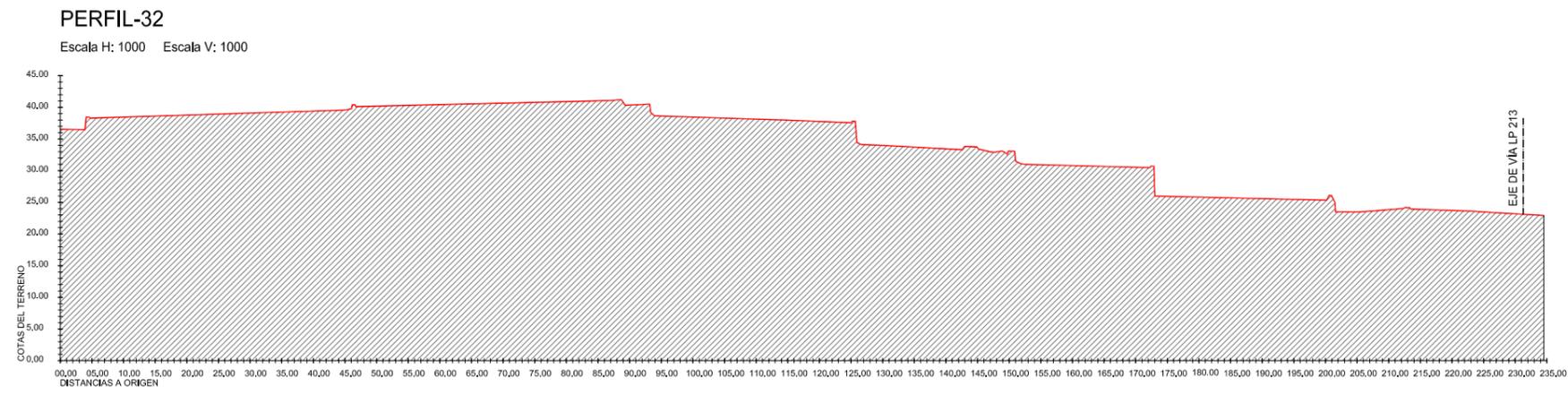
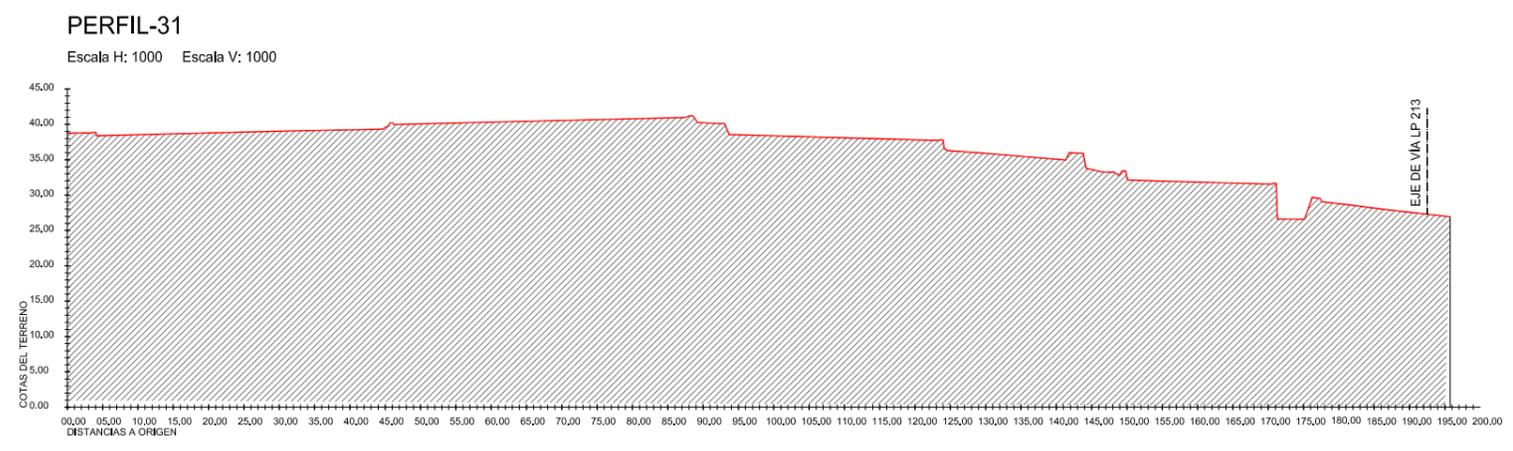
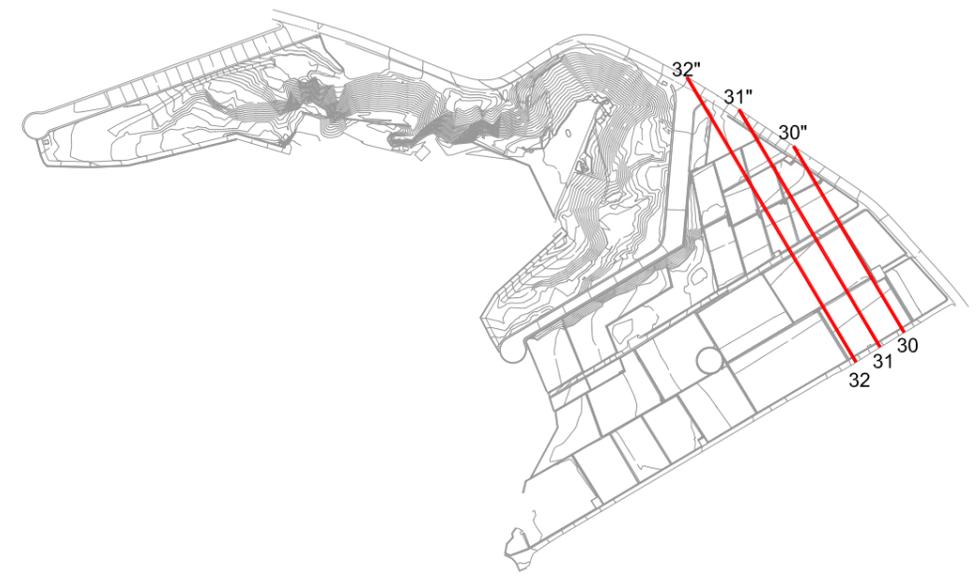
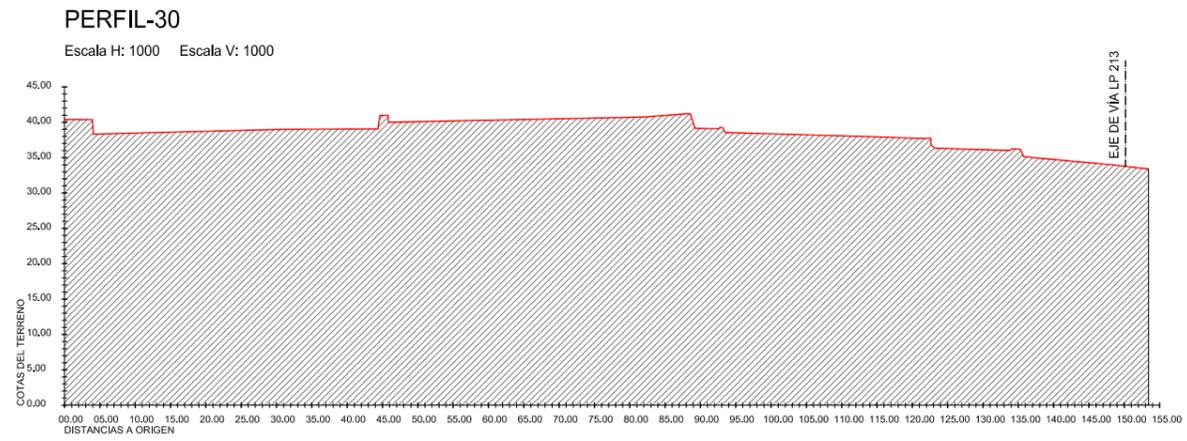


### PERFIL-25

Escala H: 1000 Escala V: 1000



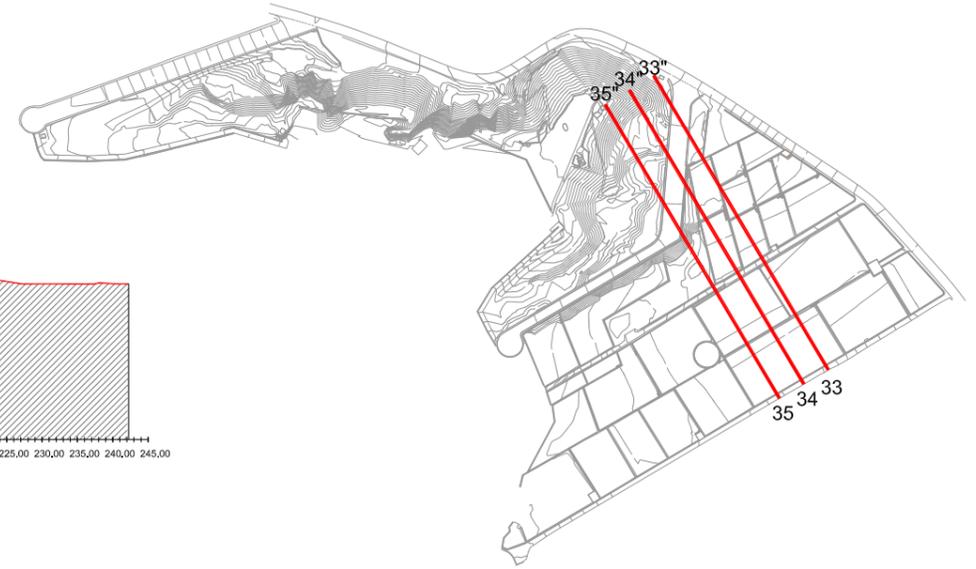
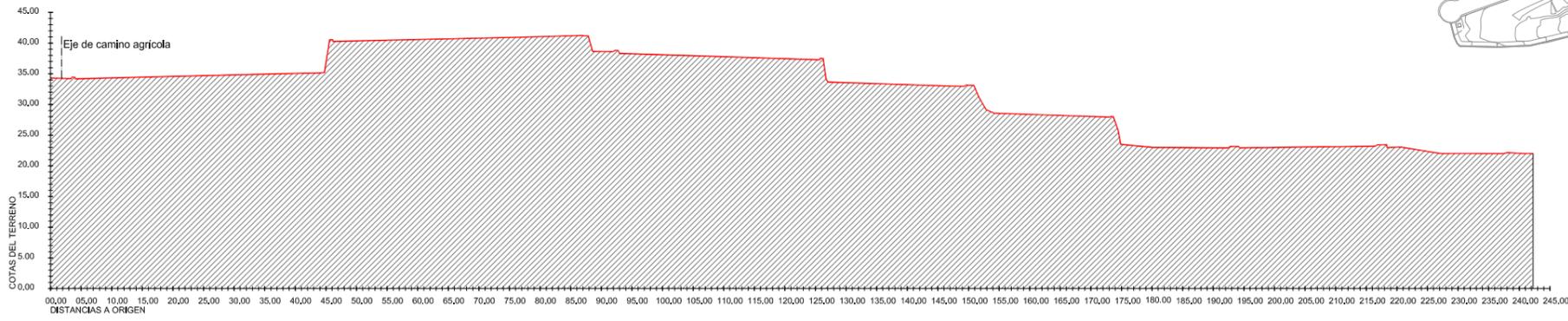






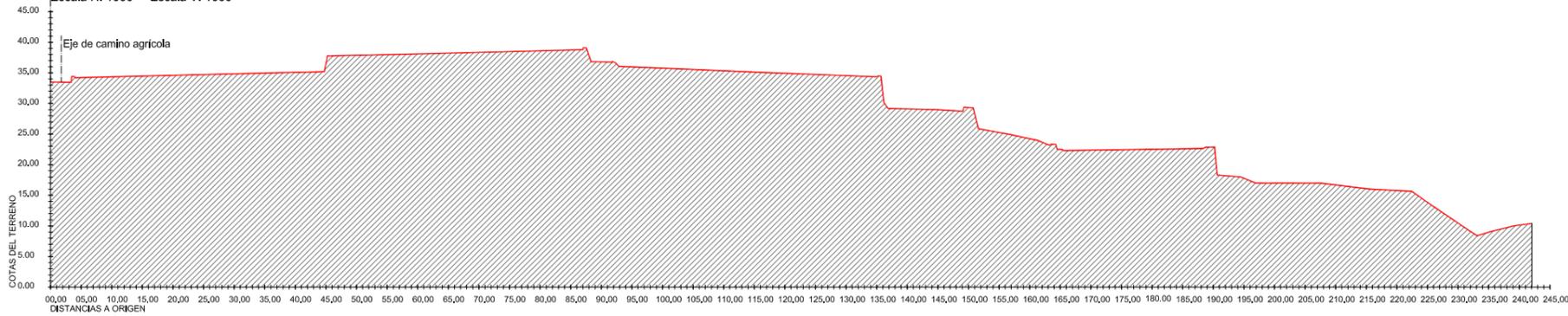
### PERFIL-33

Escala H: 1000 Escala V: 1000



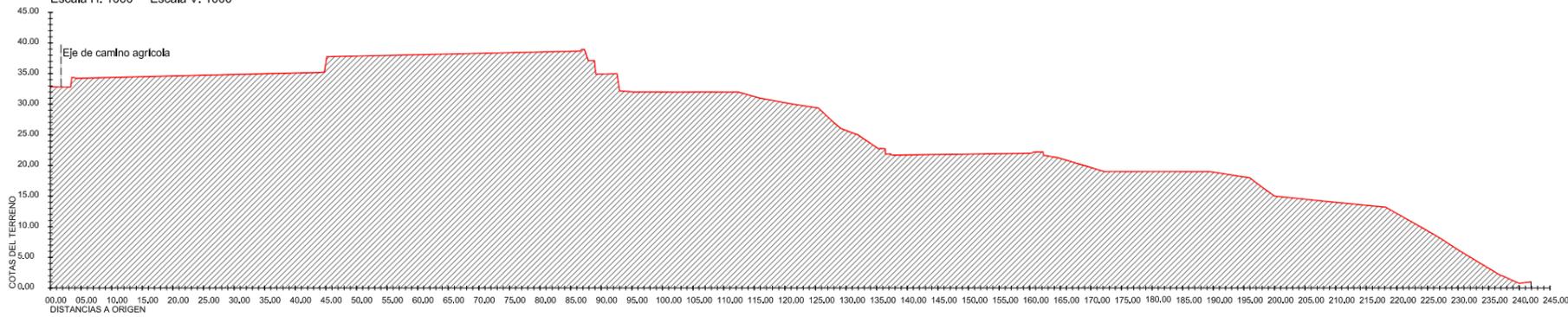
### PERFIL-34

Escala H: 1000 Escala V: 1000

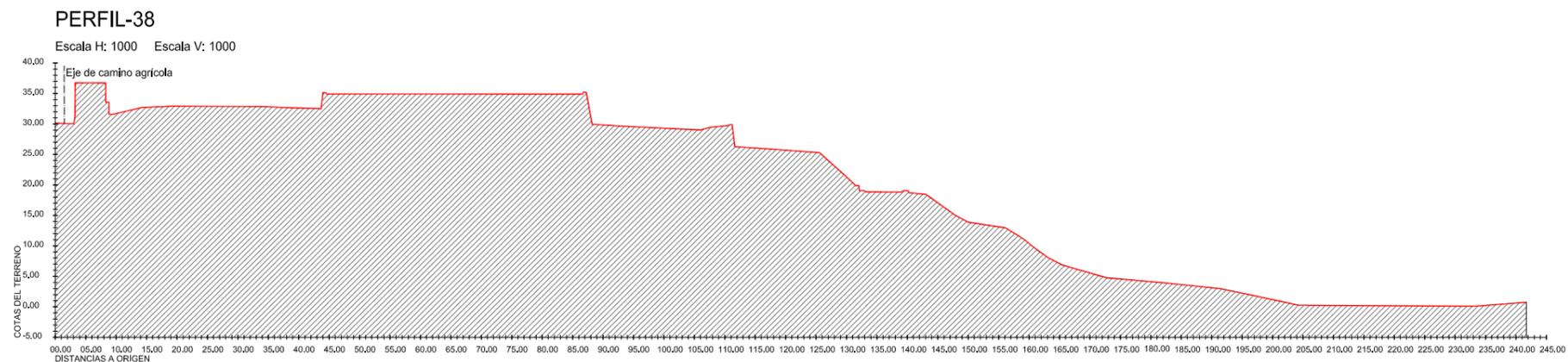
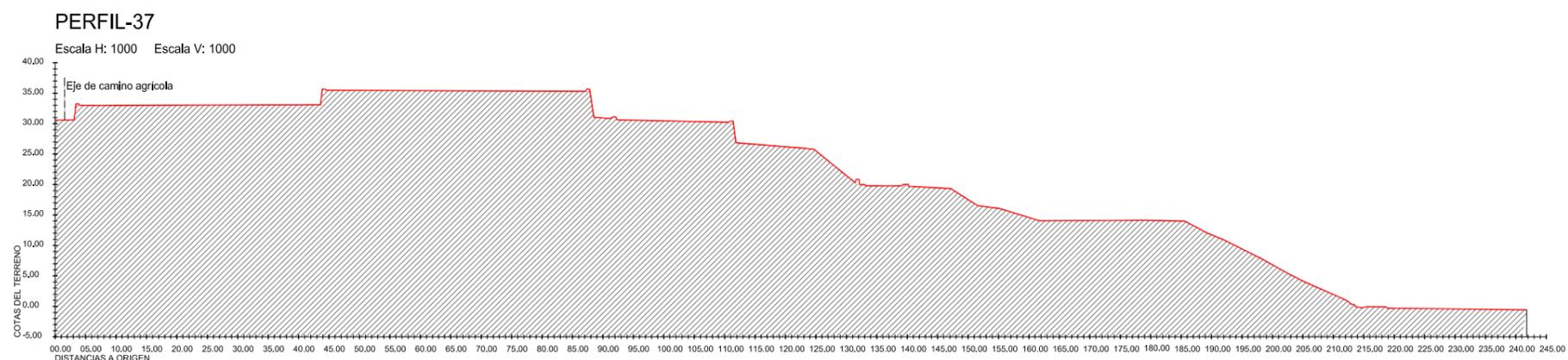
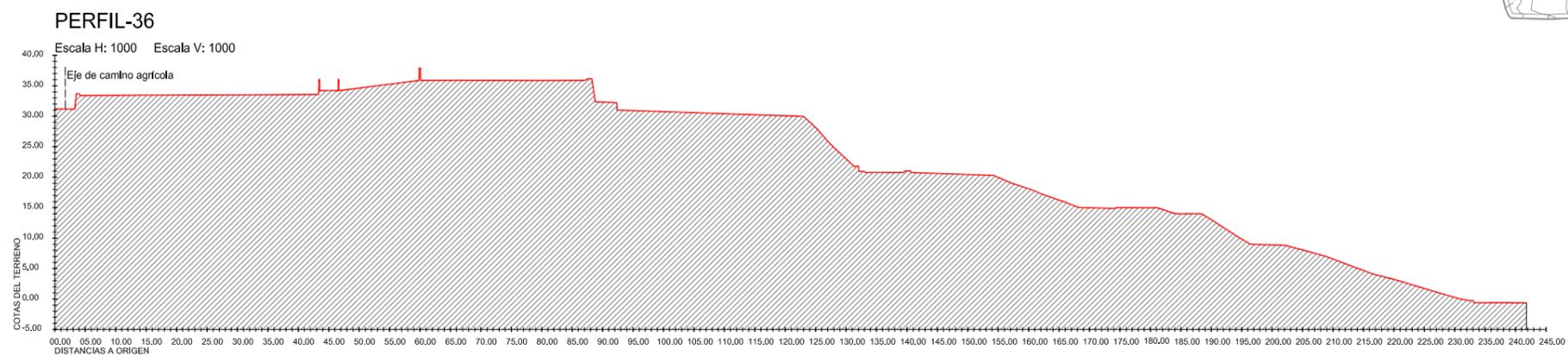


### PERFIL-35

Escala H: 1000 Escala V: 1000



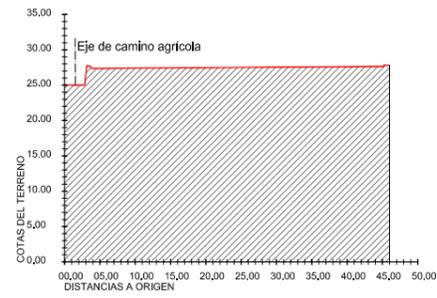






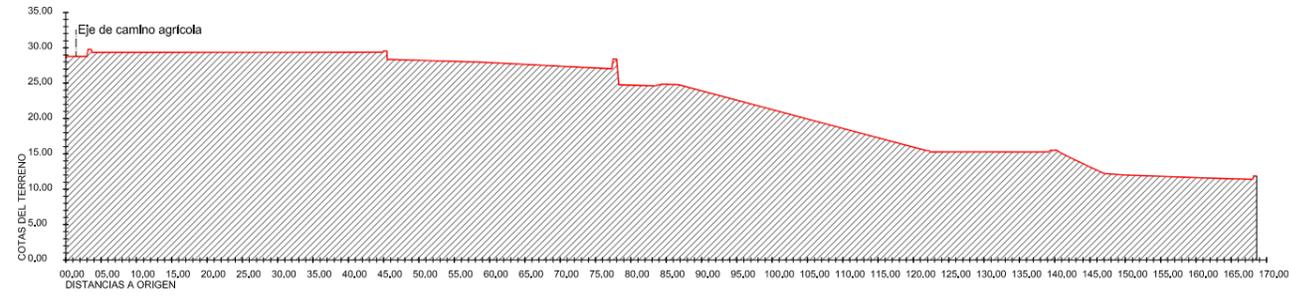
### PERFIL-41

Escala H: 1000 Escala V: 1000



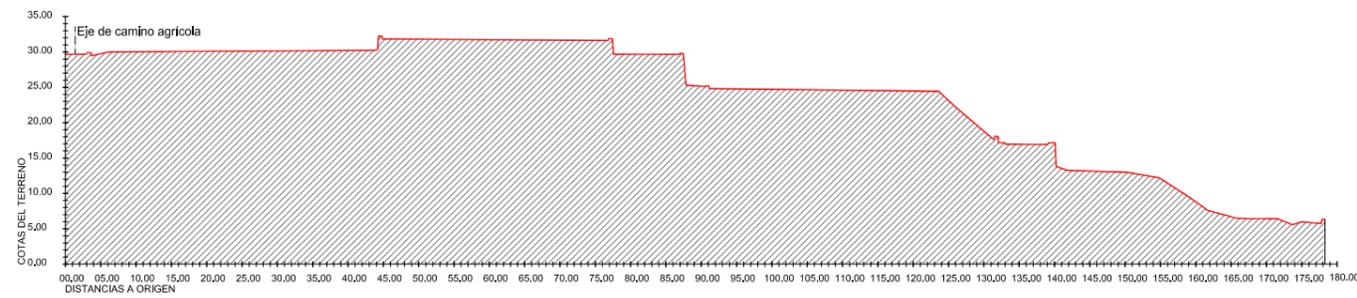
### PERFIL-40

Escala H: 1000 Escala V: 1000



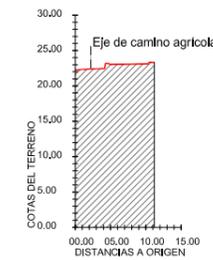
### PERFIL-39

Escala H: 1000 Escala V: 1000

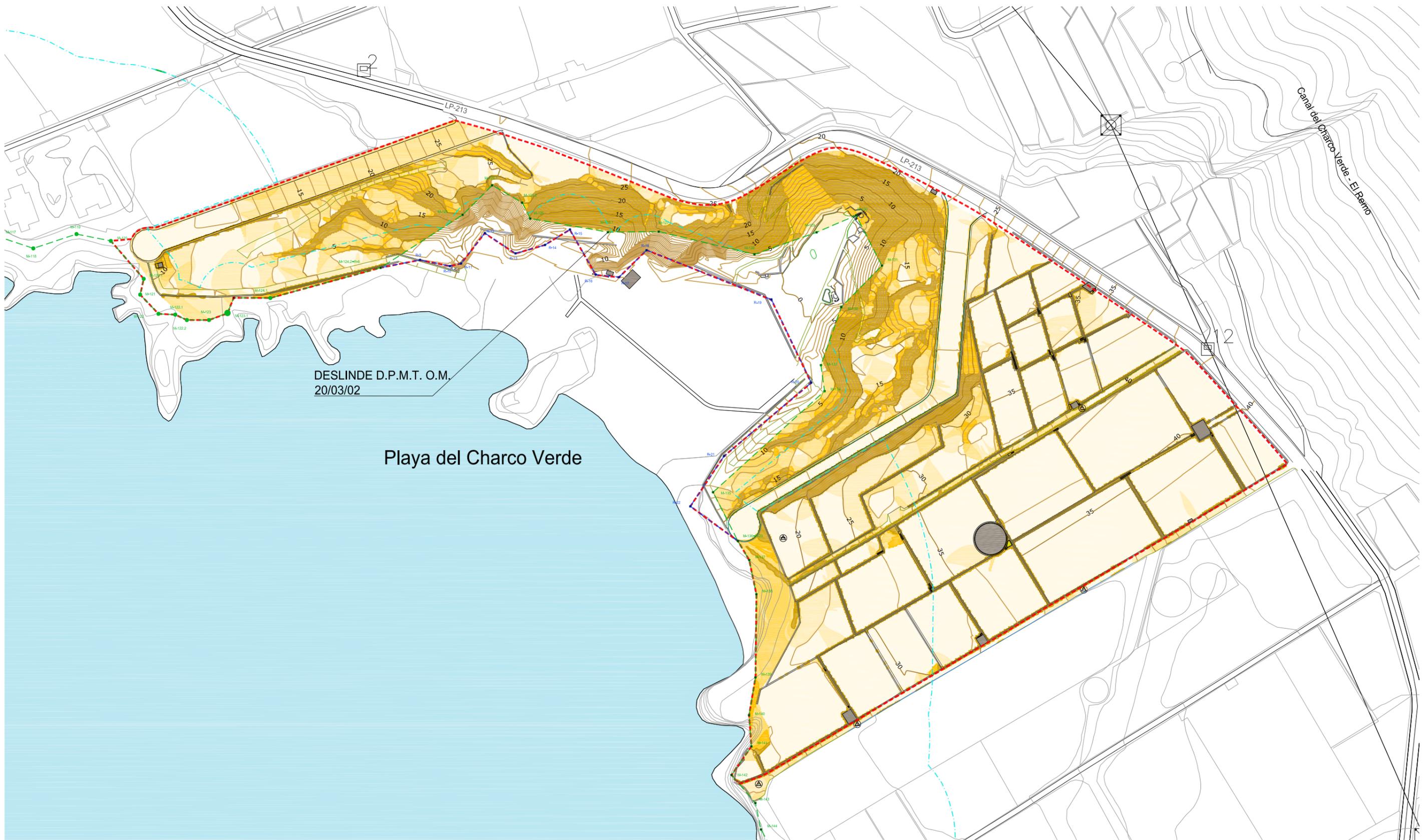


### PERFIL-42

Escala H: 1000 Escala V: 1000







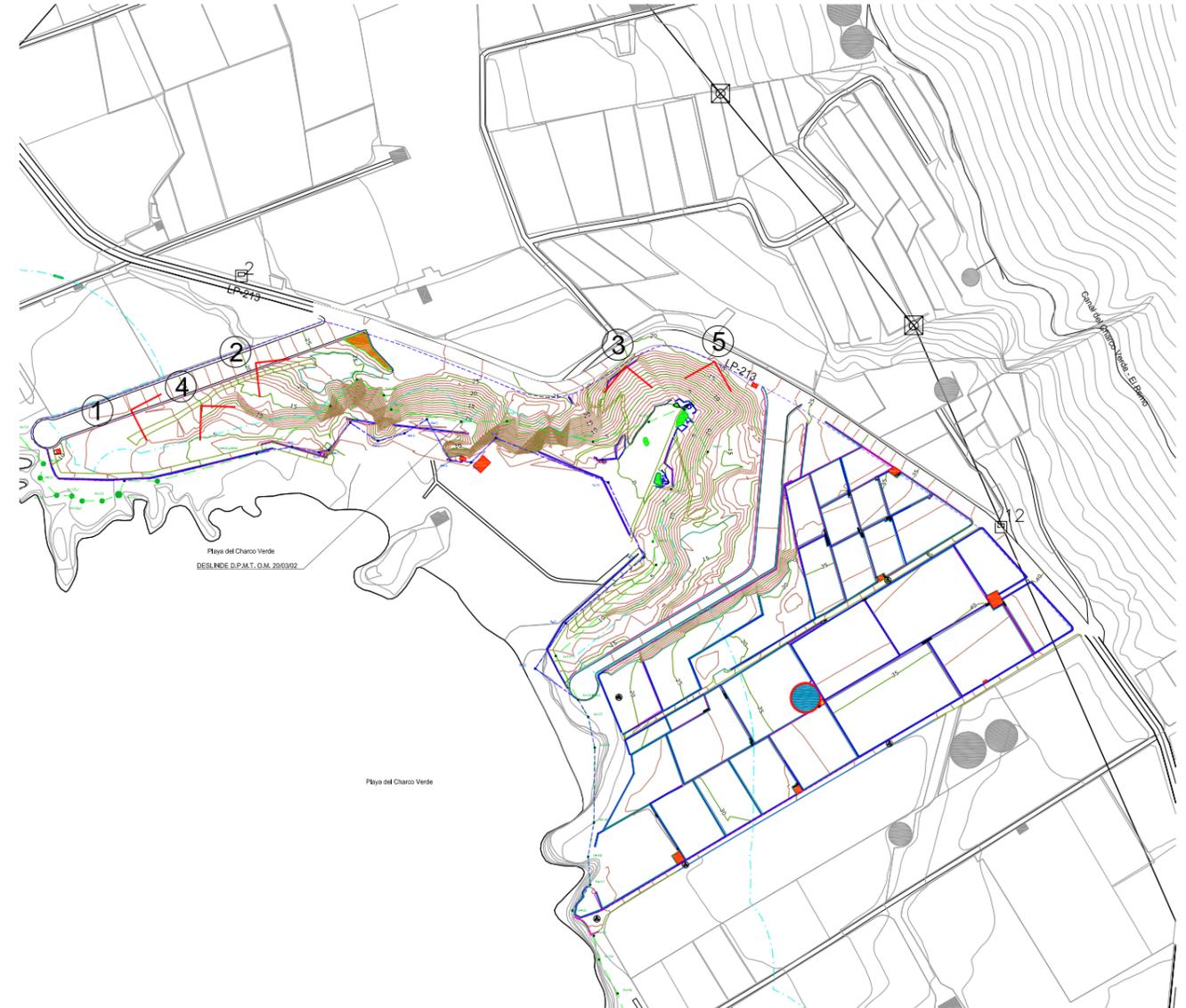
LEYENDA

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  PENDIENTE DE 0 A 5%   |  PENDIENTE DE 10% A 20% |  PENDIENTE DE 30% A 50% |  CONSTRUCCIONES / CHARCAS |
|  PENDIENTE DE 5% A 10% |  PENDIENTE DE 20% A 30% |  PENDIENTE MAYOR DE 50% |  |

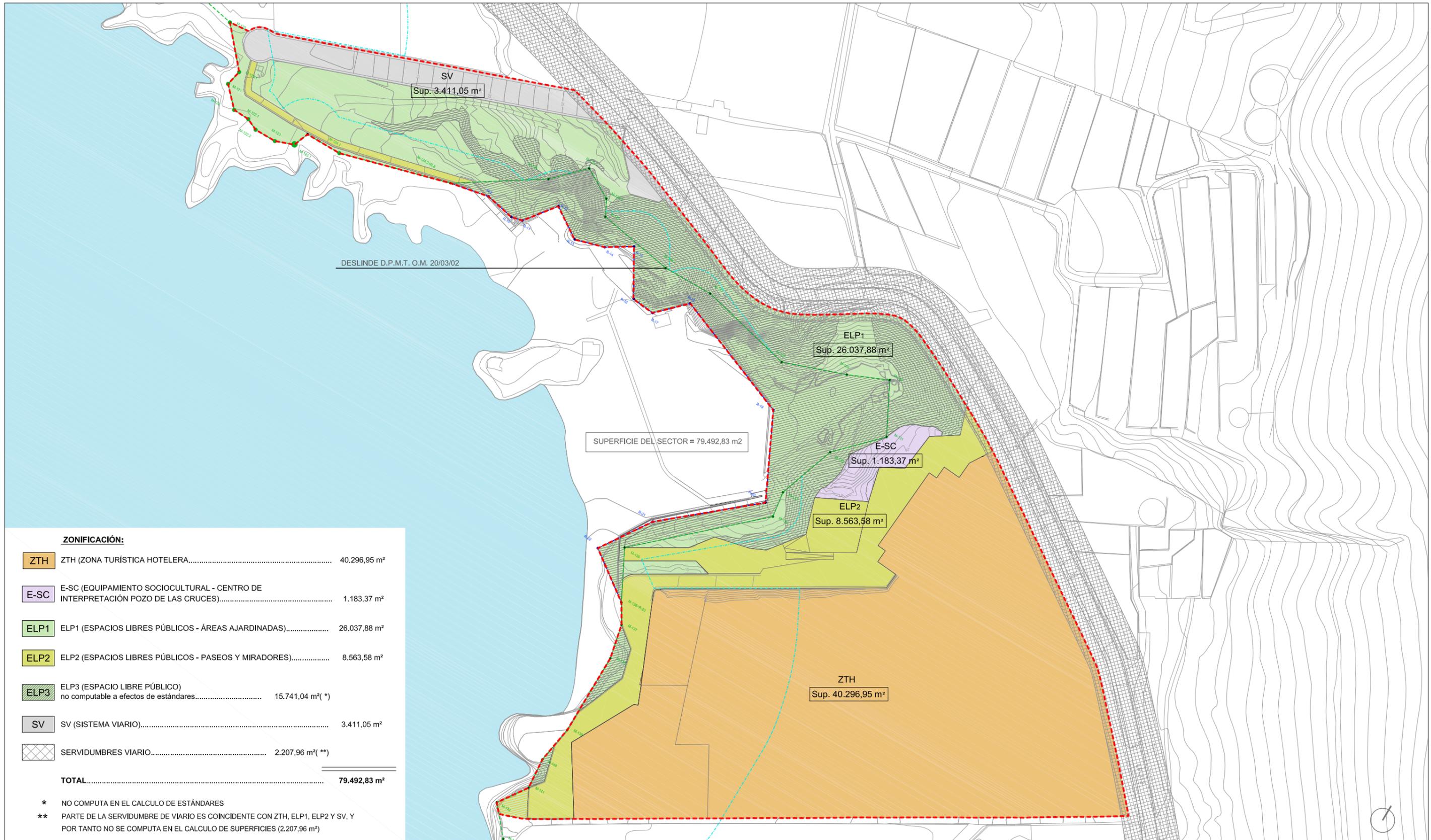
-  LIMITE DEL SECTOR CHARCO VERDE
-  LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
-  LIMITE DE LA RIBERA DEL MAR
-  LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN











**ZONIFICACIÓN:**

ZTH	ZTH (ZONA TURÍSTICA HOTELERA).....	40.296,95 m <sup>2</sup>
E-SC	E-SC (EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL - CENTRO DE INTERPRETACIÓN POZO DE LAS CRUCES).....	1.183,37 m <sup>2</sup>
ELP1	ELP1 (ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS - ÁREAS AJARDINADAS).....	26.037,88 m <sup>2</sup>
ELP2	ELP2 (ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS - PASEOS Y MIRADORES).....	8.563,58 m <sup>2</sup>
ELP3	ELP3 (ESPACIO LIBRE PÚBLICO) no computable a efectos de estándares.....	15.741,04 m <sup>2</sup> (*)
SV	SV (SISTEMA VIARIO).....	3.411,05 m <sup>2</sup>
	SERVIDUMBRES VIARIO.....	2.207,96 m <sup>2</sup> (**)
<b>TOTAL.....</b>		<b>79.492,83 m<sup>2</sup></b>

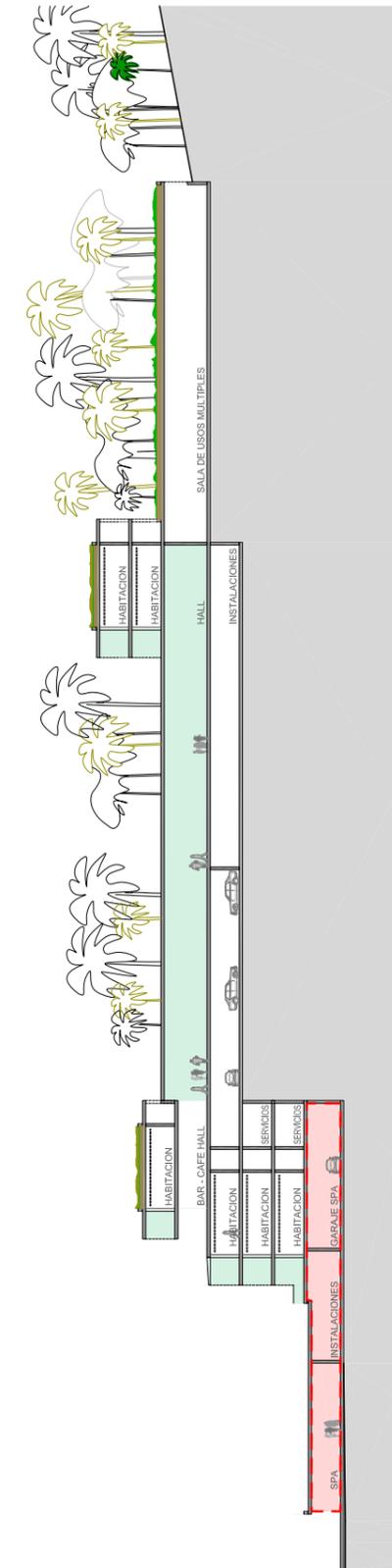
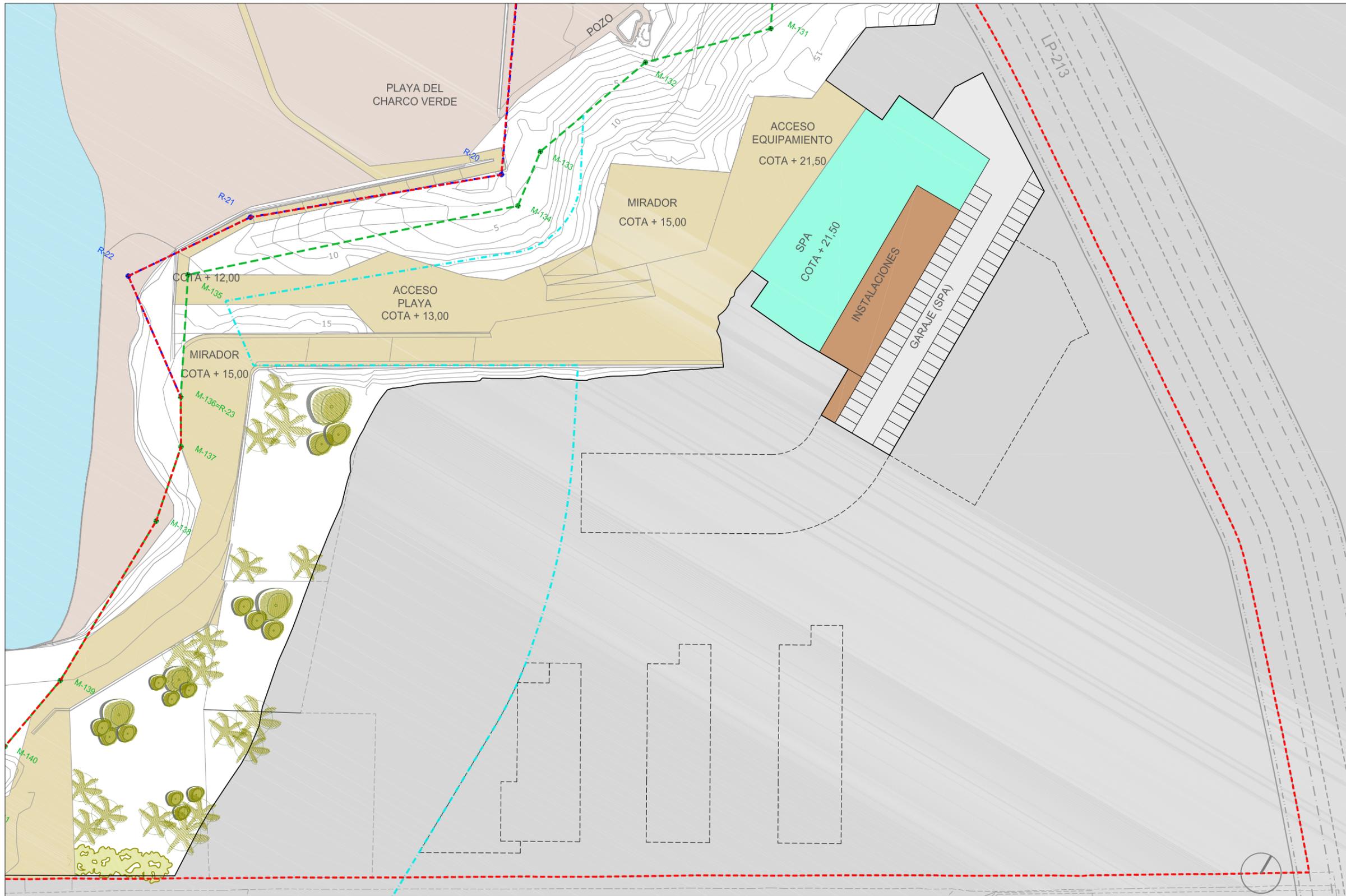
\* NO COMPUTA EN EL CALCULO DE ESTÁNDARES  
 \*\* PARTE DE LA SERVIDUMBRE DE VIARIO ES COINCIDENTE CON ZTH, ELP1, ELP2 Y SV, Y POR TANTO NO SE COMPUTA EN EL CALCULO DE SUPERFICIES (2.207,96 m<sup>2</sup>)

ZTH	ZTH (ZONA TURÍSTICA HOTELERA)	ELP1	ELP1 (ESPACIO LIBRE PÚBLICO - ÁREAS AJARDINADAS)	SV	SISTEMA VIARIO	---	LIMITE DEL SECTOR	---	LIMITE DE LA RIBERA DEL MAR
E-SC	E-SC (EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL)	ELP2	ELP2 (ESPACIO LIBRE PÚBLICO - PASEOS Y MIRADORES)	---	SERVIDUMBRES VIARIO	---	DOMINIO (VIARIO)	---	LÍNEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
ELP3	ELP3 (ESPACIO LIBRE PÚBLICO no computable a efectos de estándares)					---	SERVIDUMBRE (VIARIO)	---	LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
						---	AFECCIÓN (VIARIO)	---	
						---	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN		

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

## CHARCO VERDE (LOS LLANOS DE ARIDANE)





LEYENDA

- SPA - GIMNASIO
- INSTALACIONES
- GARAJE

- LIMITE DEL SECTOR
- LIMITE DE LA RIBERA DEL MAR
- DOMINIO (VIARIO)
- LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE
- LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
- AFECCIÓN (VIARIO)
- LINEA DE EDIFICACION

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)

## CHARCO VERDE (LOS LLANOS DE ARIDANE)

PROMOCIONES  
CHARCO VERDE S.A.

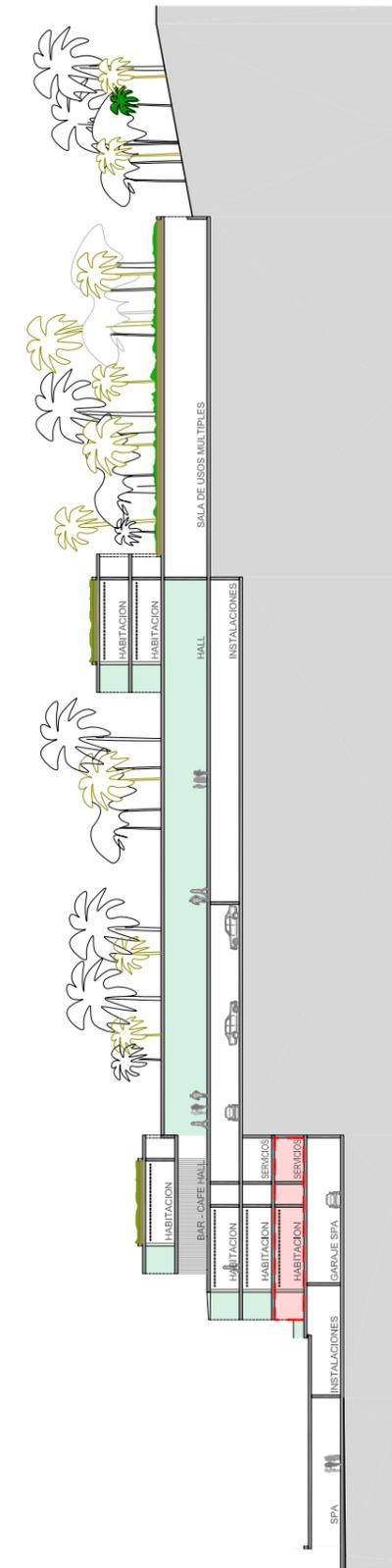
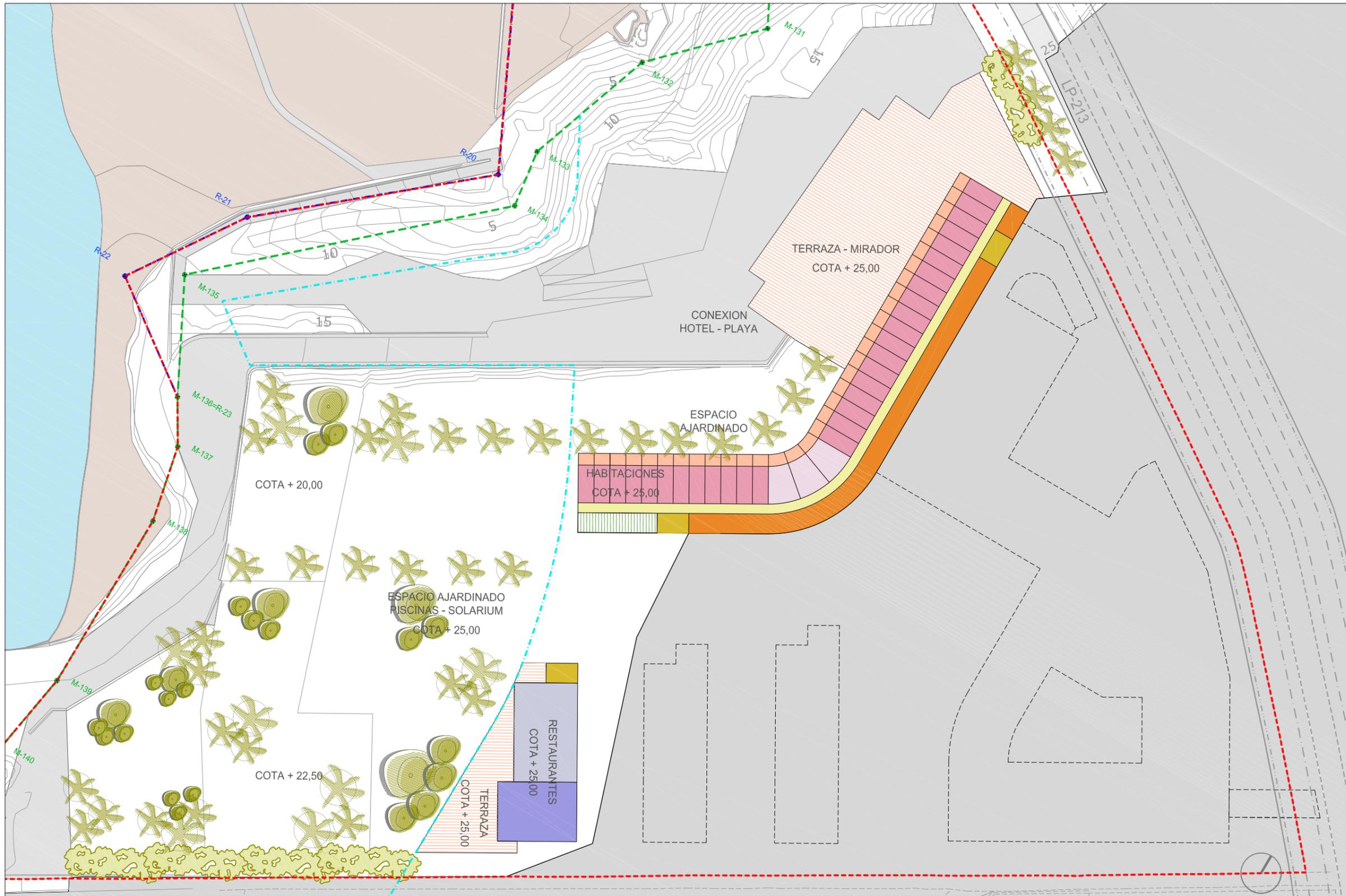
PLANTA NIVEL 00 COTA +21,50  
EQUIPAMIENTO SPA-GARAJE-ACCESO PLAYA



JUNIO 2016  
E. 1/1.000

A 01.01

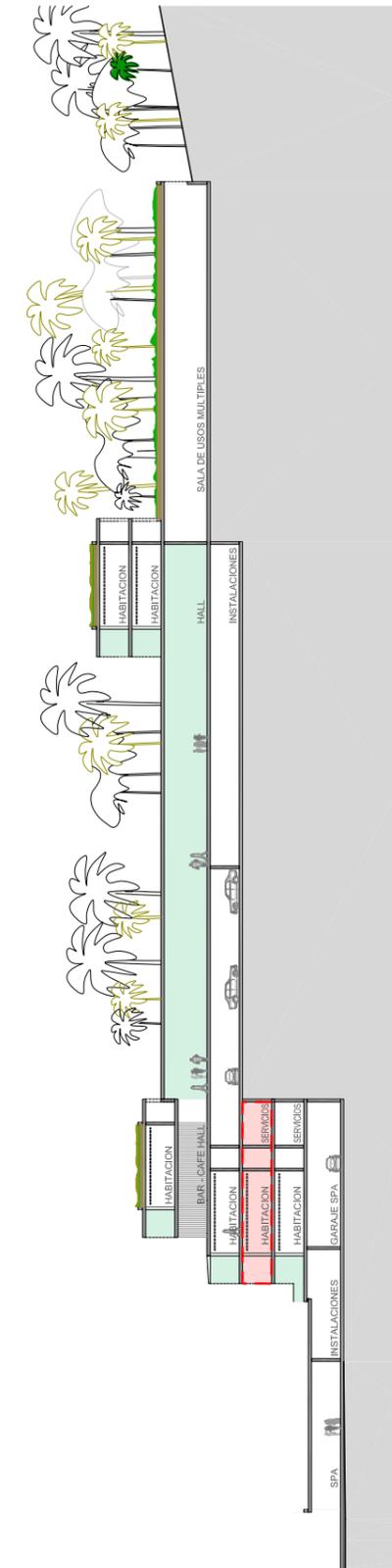
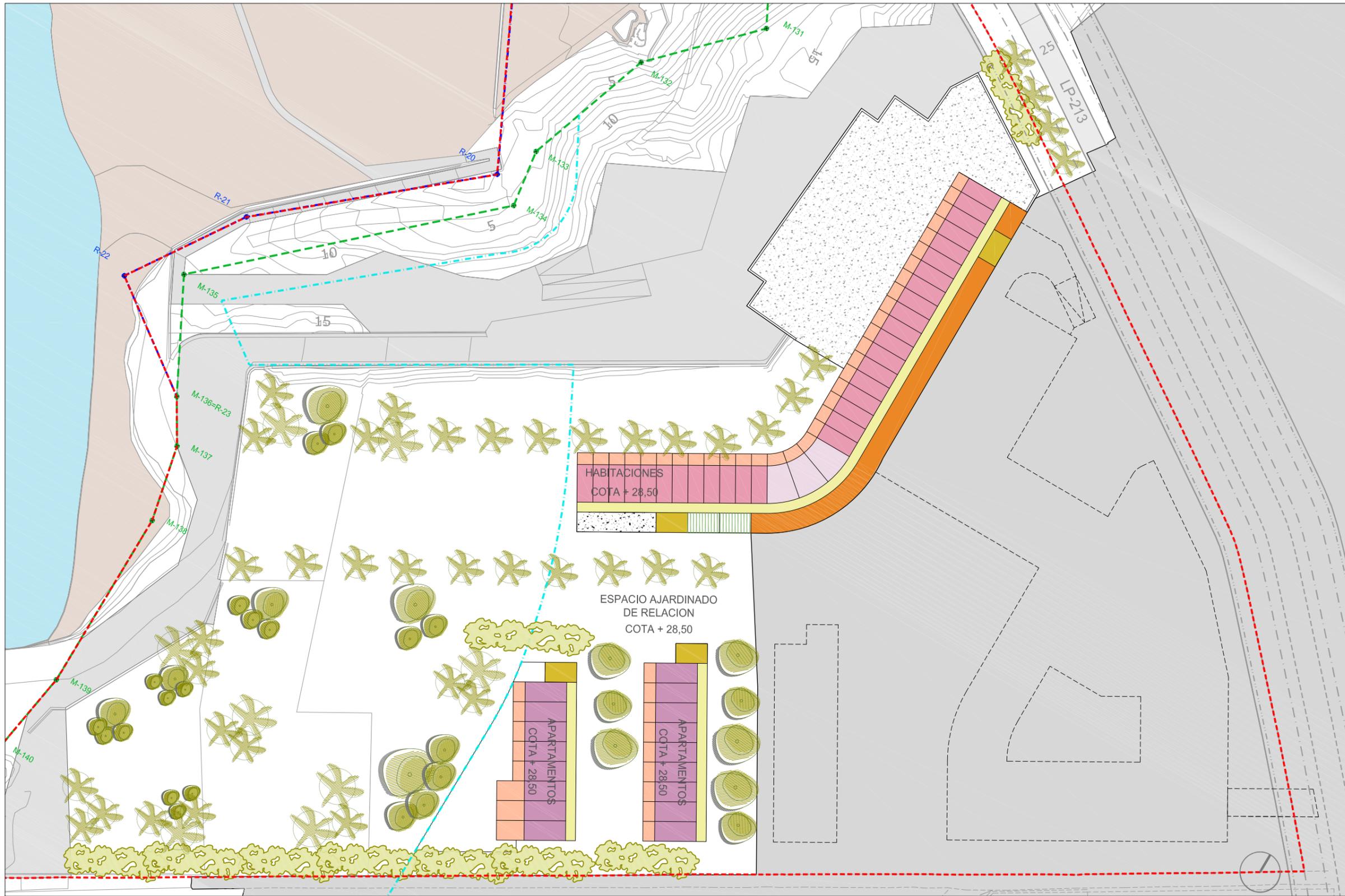




LEYENDA

- |                        |                           |                       |                                       |                      |  |
|------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------|--|
| LOCALES DE OCIO        | ZONA DE RESTAURACIÓN      | HABITACIONES DOBLES   | NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS | LIMITE DEL SECTOR    | LIMITE DE LA RIBERA DEL MAR                              |
| RESTAURANTE A LA CARTA | RESTAURANTE A LA CARTA    | HABITACIONES SUITE    | CIRCULACIONES                         | DOMINIO (VIARIO)     | LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE |
| TERRAZAS ZONAS COMUNES | RESTAURANTES COTA + 25,00 | APARTAMENTOS          | OFFICE                                | SERVIDUMBRE (VIARIO) | LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION                       |
|                        | TERRAZAS COTA + 25,00     | TERRAZAS HABITACIONES |                                       | AFECCIÓN (VIARIO)    |  |
|                        |                           |                       |                                       | LINEA DE EDIFICACION |  |

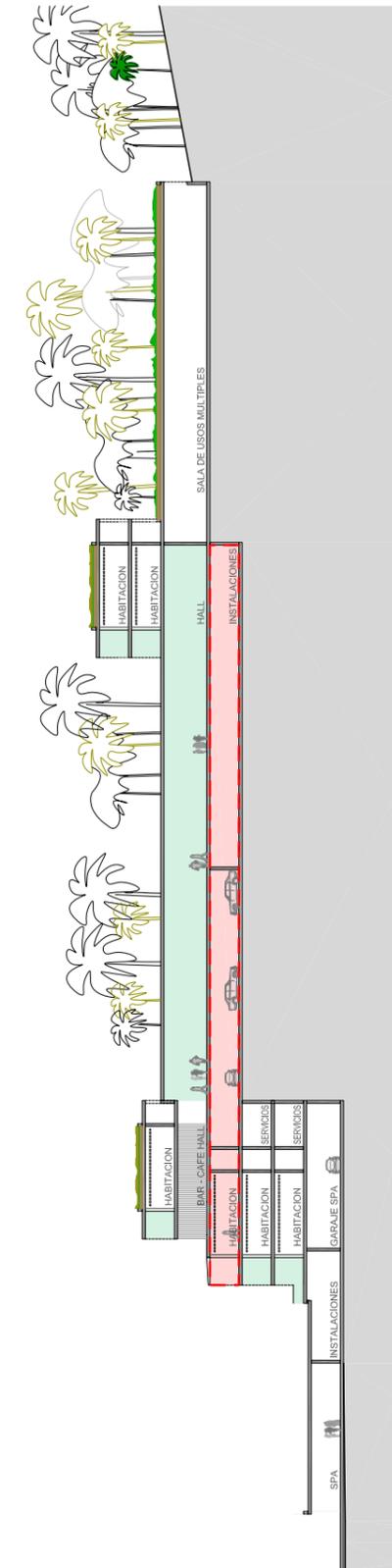
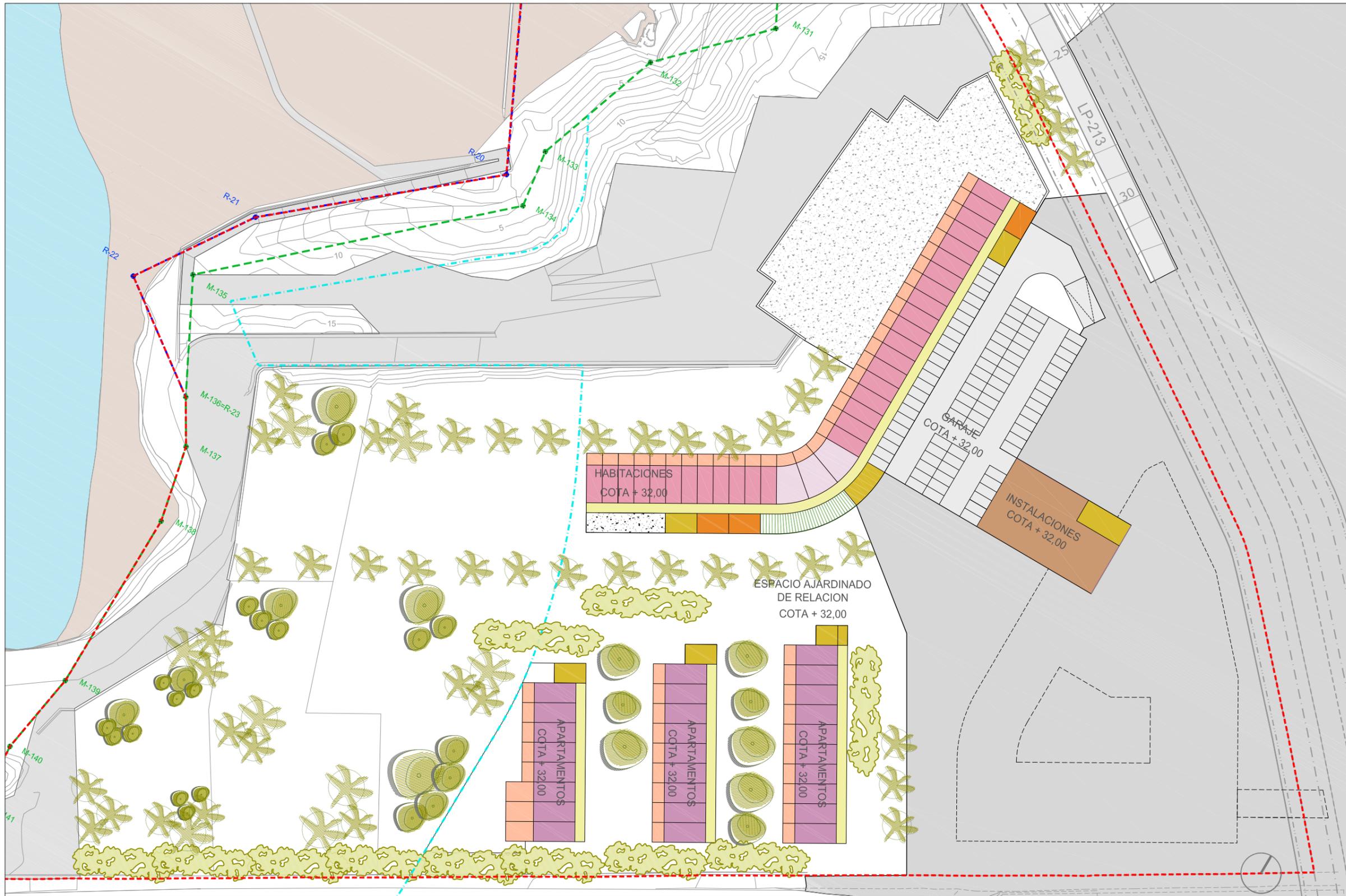




LEYENDA

- |                       |                     |                                       |  |                                    |
|-----------------------|---------------------|---------------------------------------|--|------------------------------------|
| LOCALES DE OCIO       | HABITACIONES DOBLES | NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS | LIMITE DEL SECTOR  | LIMITE DE LA RIBERA DEL MAR        |
| HABITACIONES SUITE    | CIRCULACIONES       | DOMINIO (VIARIO)                      | LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE | LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION |
| APARTAMENTOS          | OFFICE              | SERVIDUMBRE (VIARIO)                  | AFECCION (VIARIO)  | LINEA DE EDIFICACION               |
| TERRAZAS HABITACIONES |                     |                                       |  |                                    |

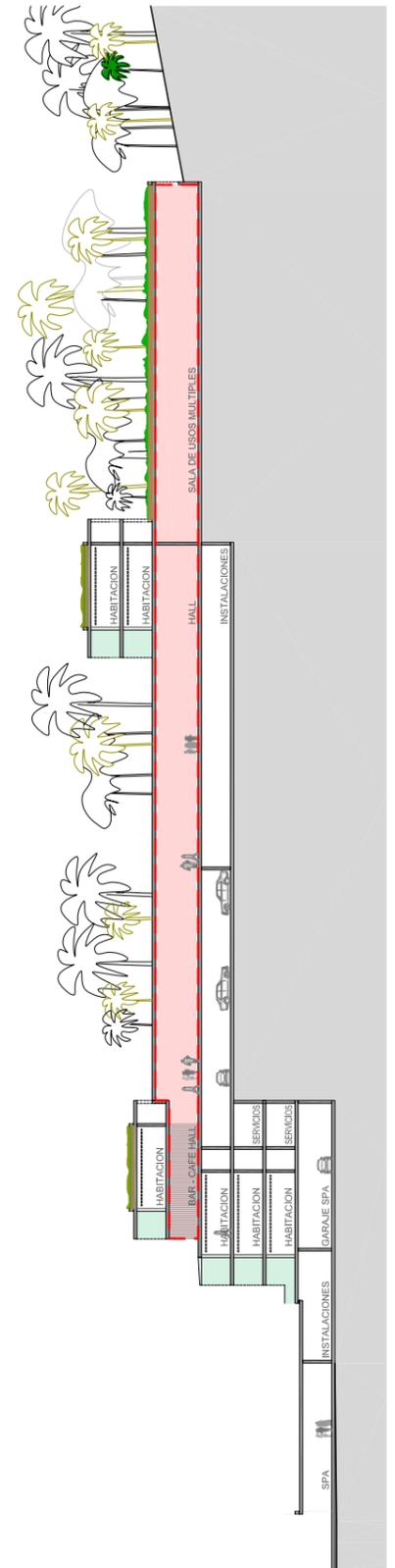
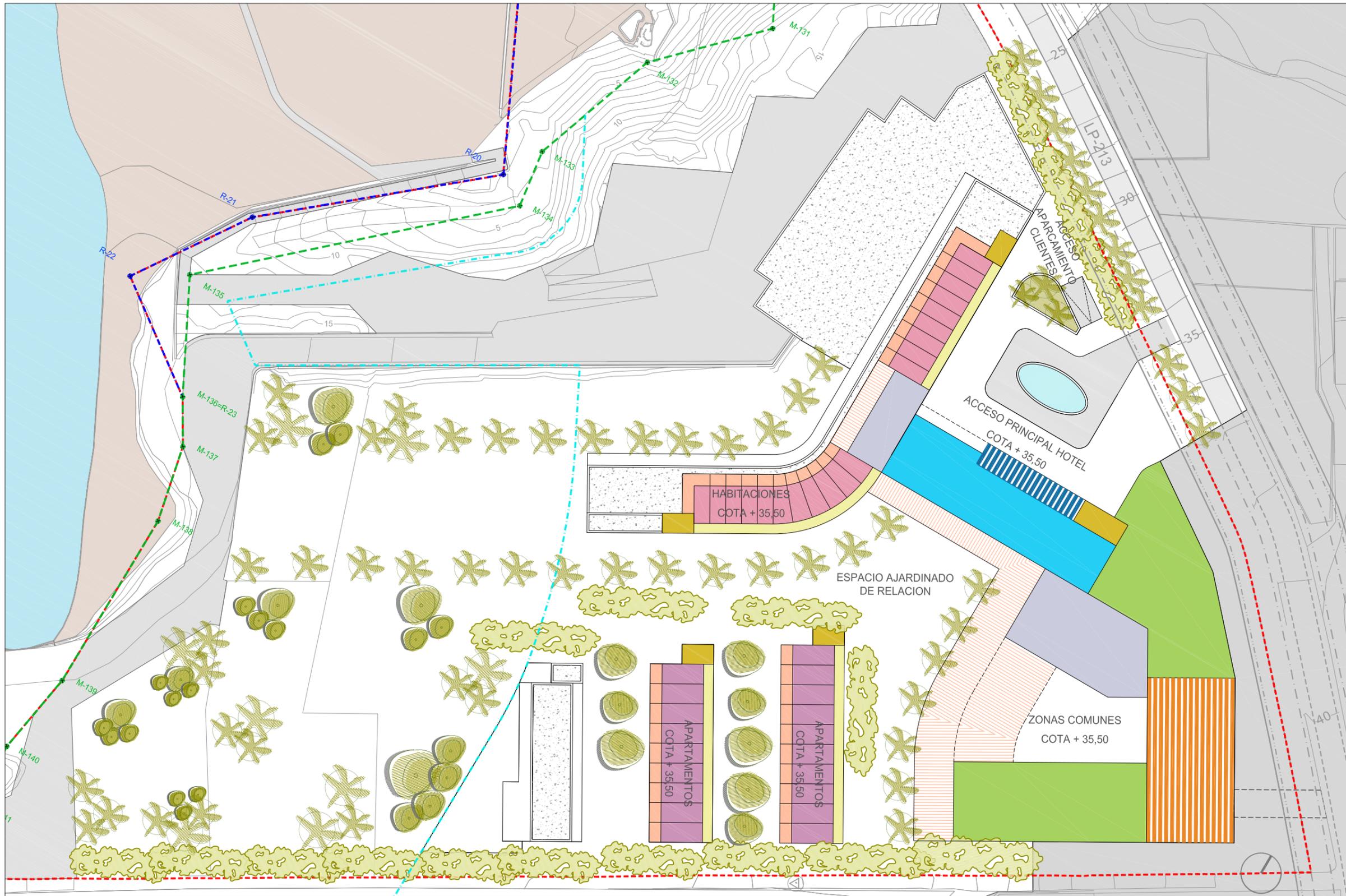




LEYENDA

- |                    |                       |                                       |               |                      |  |
|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------|----------------------|--|
| LOCALES DE OCIO    | HABITACIONES DOBLES   | NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS | INSTALACIONES | LIMITE DEL SECTOR    | LIMITE DE LA RIBERA DEL MAR                              |
| HABITACIONES SUITE | CIRCULACIONES         | GARAJE                                | OFFICE        | DOMINIO (VIARIO)     | LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE |
| APARTAMENTOS       | TERRAZAS HABITACIONES |                                       |               | SERVIDUMBRE (VIARIO) | LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION                       |
|                    |                       |                                       |               | AFECCION (VIARIO)    |  |
|                    |                       |                                       |               | LINEA DE EDIFICACION |  |

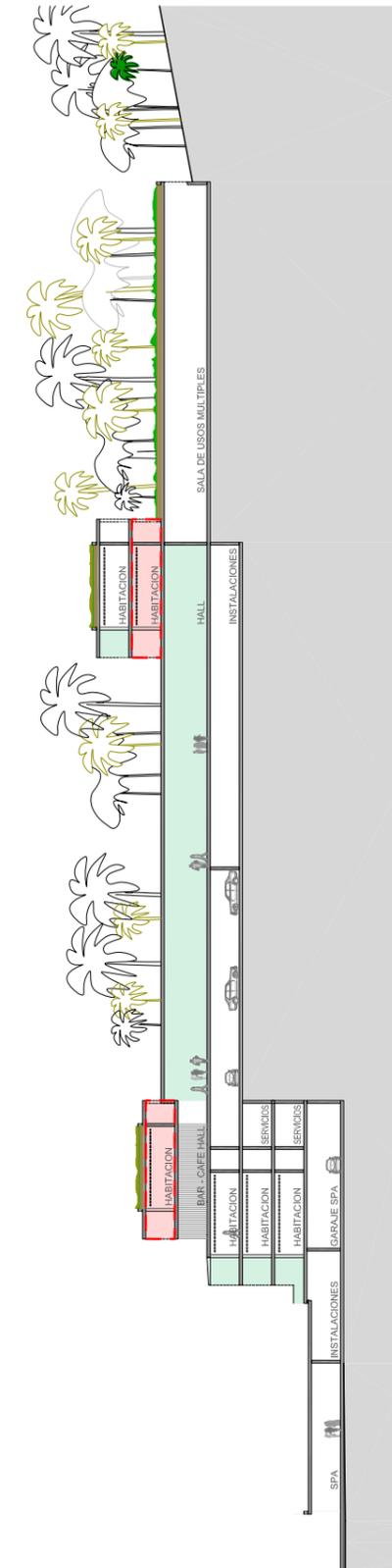
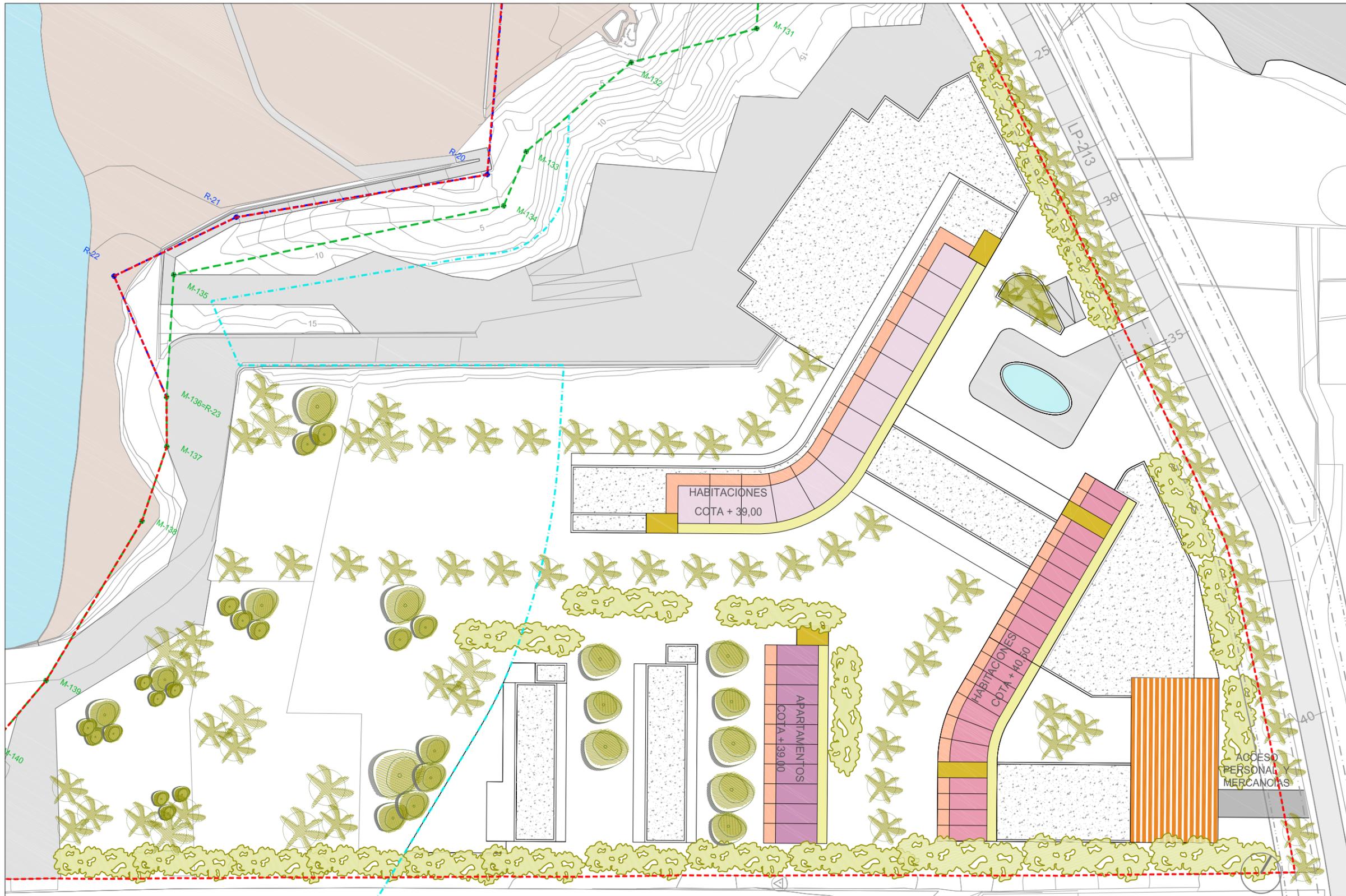




LEYENDA

HALL DE ENTRADA Y VESTIBULO	ZONA DE RESTAURACION	HABITACIONES DOBLES	NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS	LIMITE DEL SECTOR	LIMITE DE LA RIBERA DEL MAR
USOS MULTIPLES	RESTAURANTE A LA CARTA	HABITACIONES SUITE	CIRCULACIONES	DOMINIO (VIARIO)	LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE
LOCALES DE OCIO	TERRAZAS ZONAS COMUNES	APARTAMENTOS	OFFICE	SERVIDUMBRE (VIARIO)	LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION
ZONA ADMINISTRATIVA	ZONA ADMINISTRATIVA	TERRAZAS HABITACIONES	AREA DE SERVICIOS, PERSONAL	AFECION (VIARIO)	LINEA DE EDIFICACION



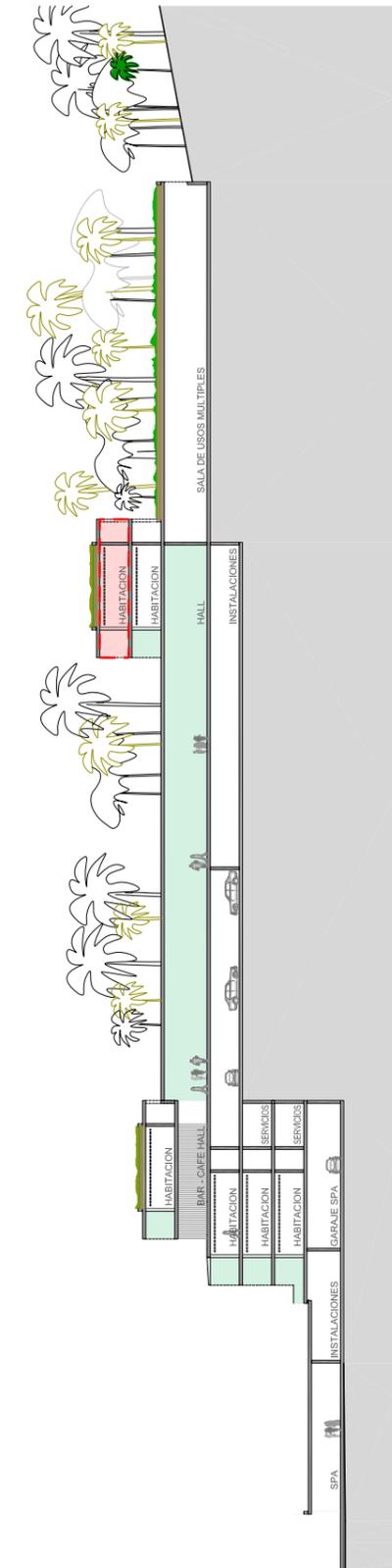
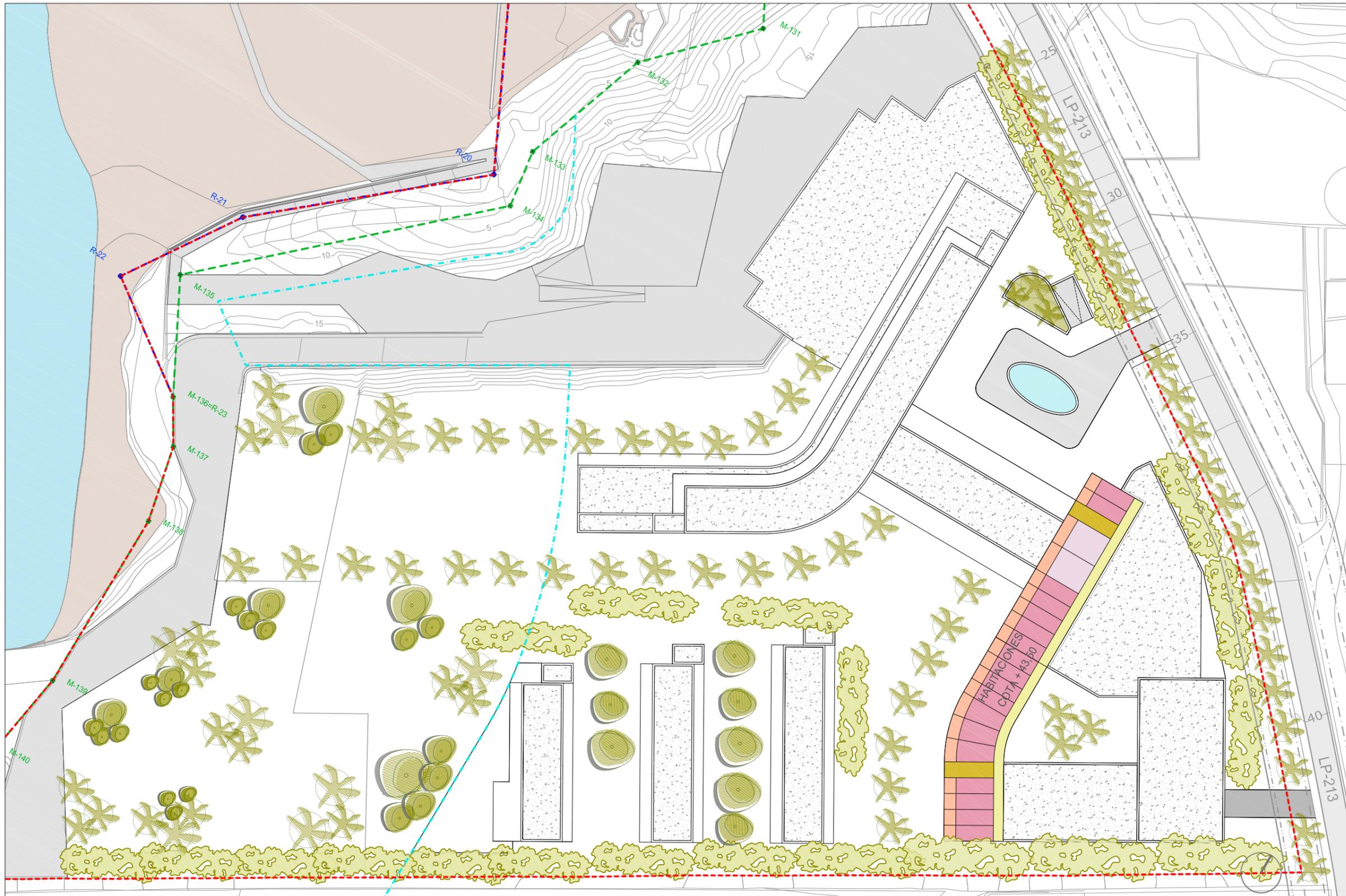


LEYENDA

- |  |   |
|--|---|
|  HABITACIONES DOBLES   |  NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS |
|  HABITACIONES SUITE    |  CIRCULACIONES                         |
|  APARTAMENTOS          |  AREA DE SERVICIOS, PERSONAL           |
|  TERRAZAS HABITACIONES |   |

- |  |  |
|--|--|
|  LIMITE DEL SECTOR    |  LIMITE DE LA RIBERA DEL MAR                              |
|  DOMINIO (VIARIO)     |  LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE |
|  SERVIDUMBRE (VIARIO) |  LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION                       |
|  AFECCION (VIARIO)    |  |
|  LINEA DE EDIFICACION |  |



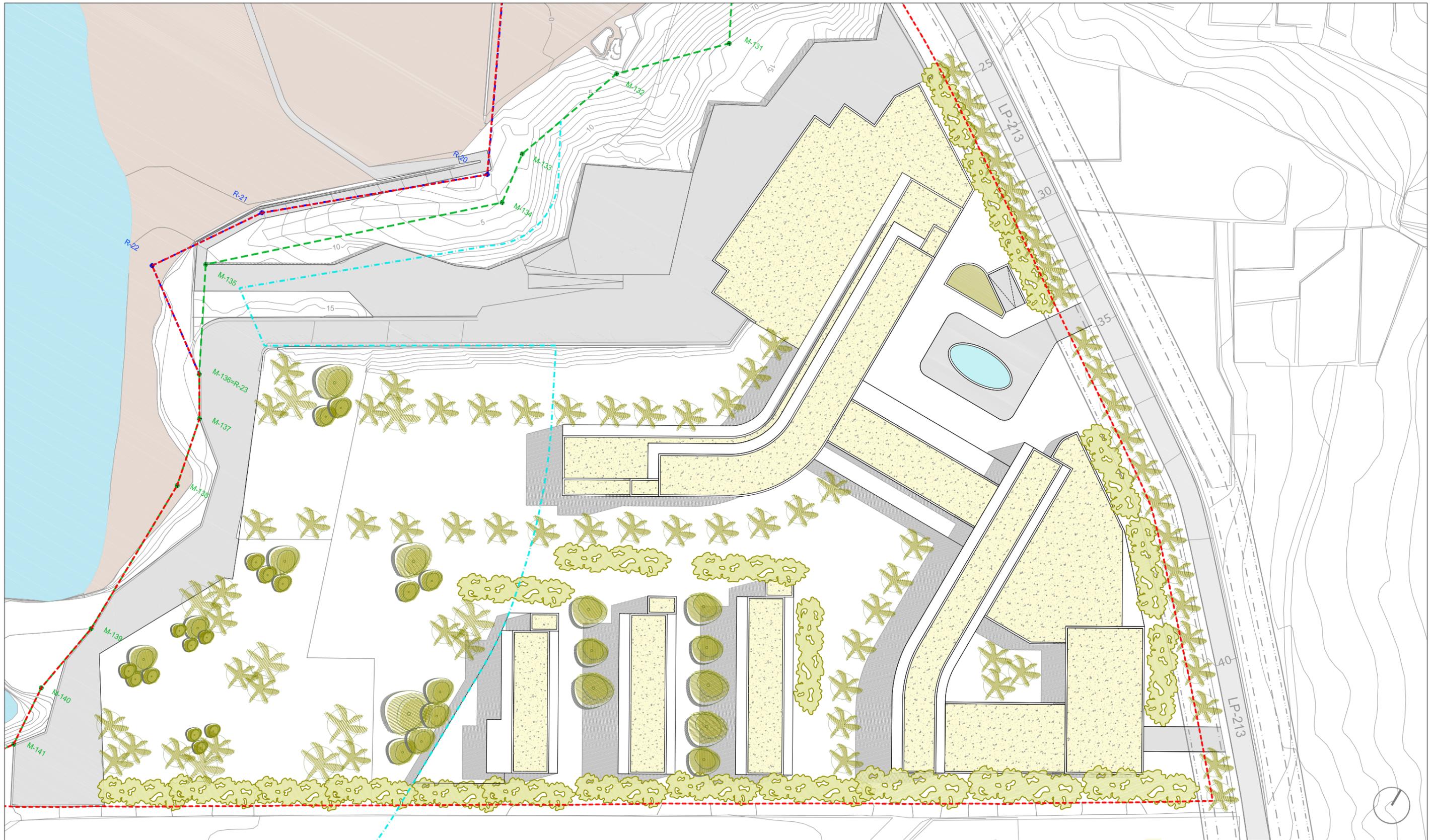


LEYENDA

- |  |   |
|--|---|
|  HABITACIONES DOBLES   |  NUCLEOS DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS |
|  HABITACIONES SUITE    |  CIRCULACIONES                         |
|  APARTAMENTOS          |  AREA DE SERVICIOS, PERSONAL           |
|  TERRAZAS HABITACIONES |   |

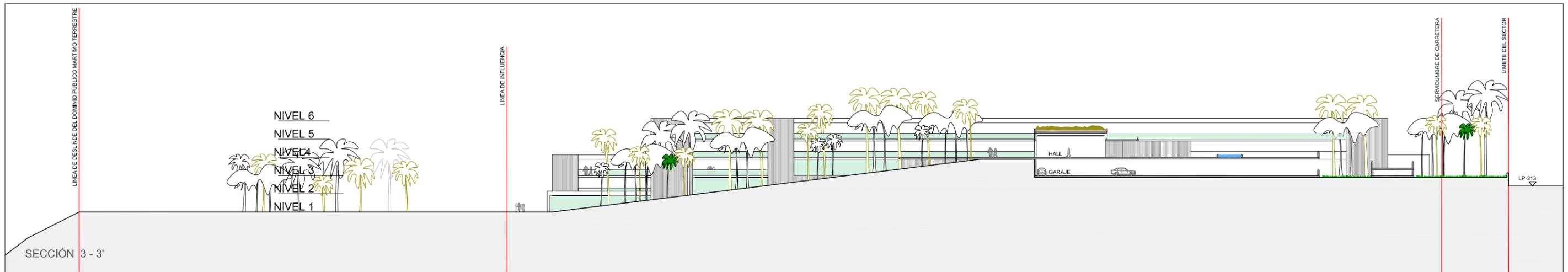
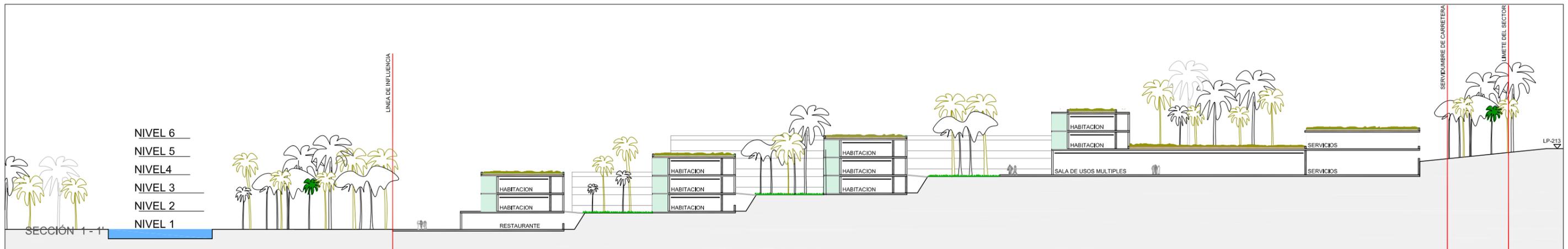
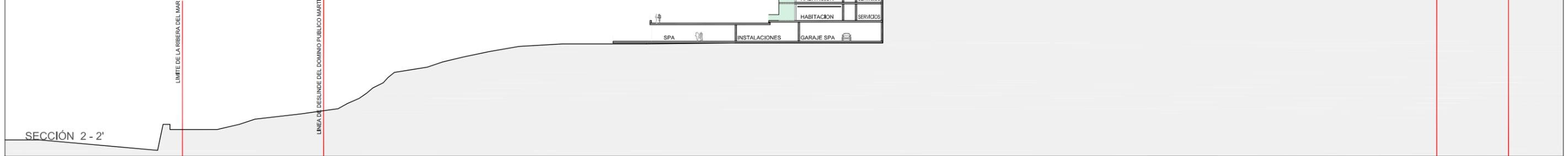
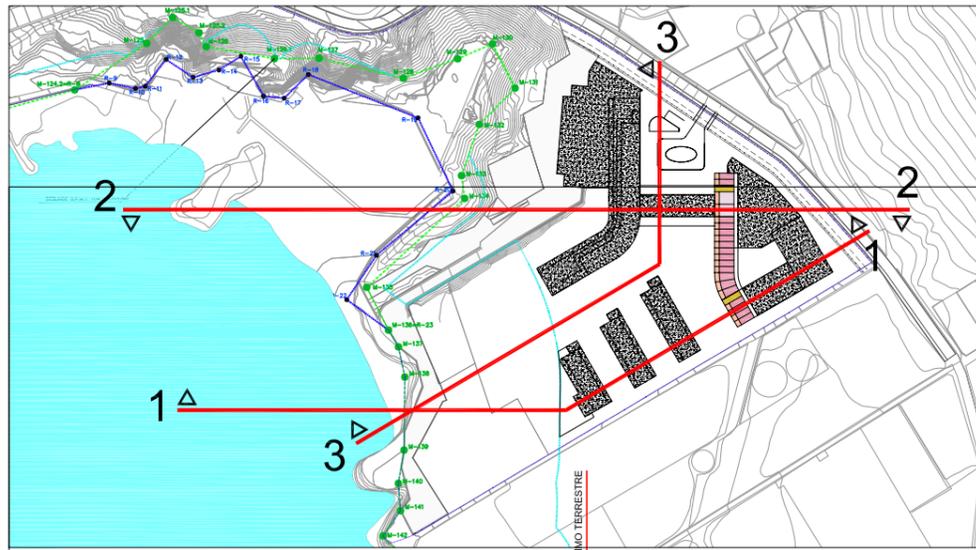
- |  |  |
|--|--|
|  LIMITE DEL SECTOR    |  LIMITE DE LA RIBERA DEL MAR                              |
|  DOMINIO (VIARIO)     |  LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE |
|  SERVIDUMBRE (VIARIO) |  LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION                       |
|  AFECCIÓN (VIARIO)    |  |
|  LINEA DE EDIFICACION |  |



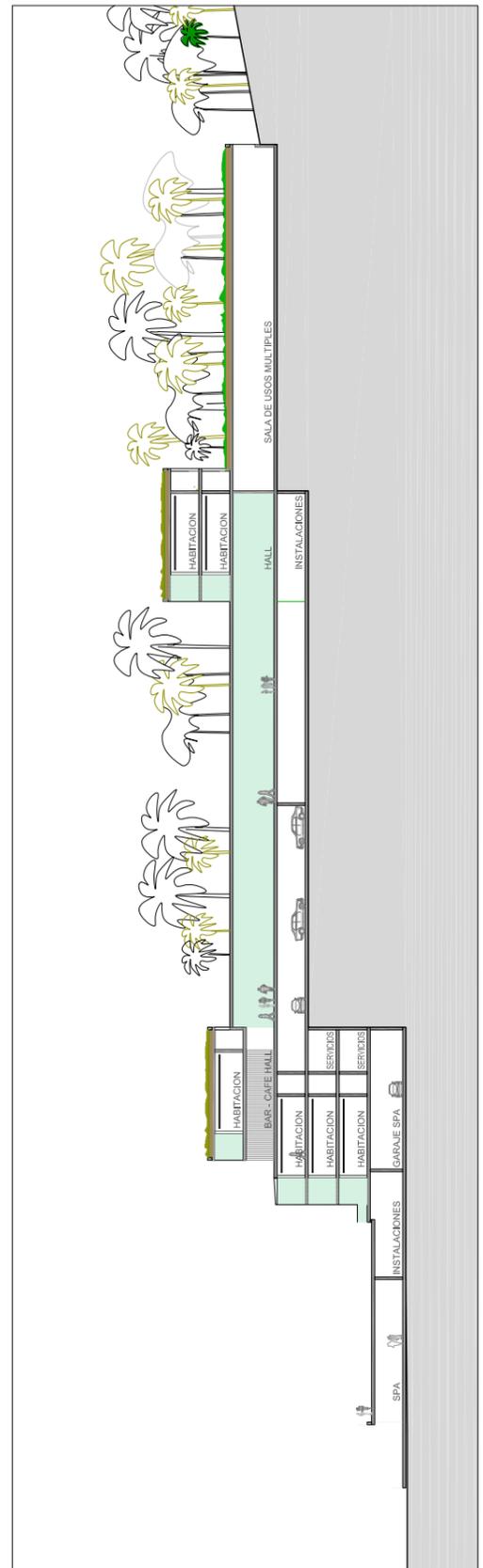
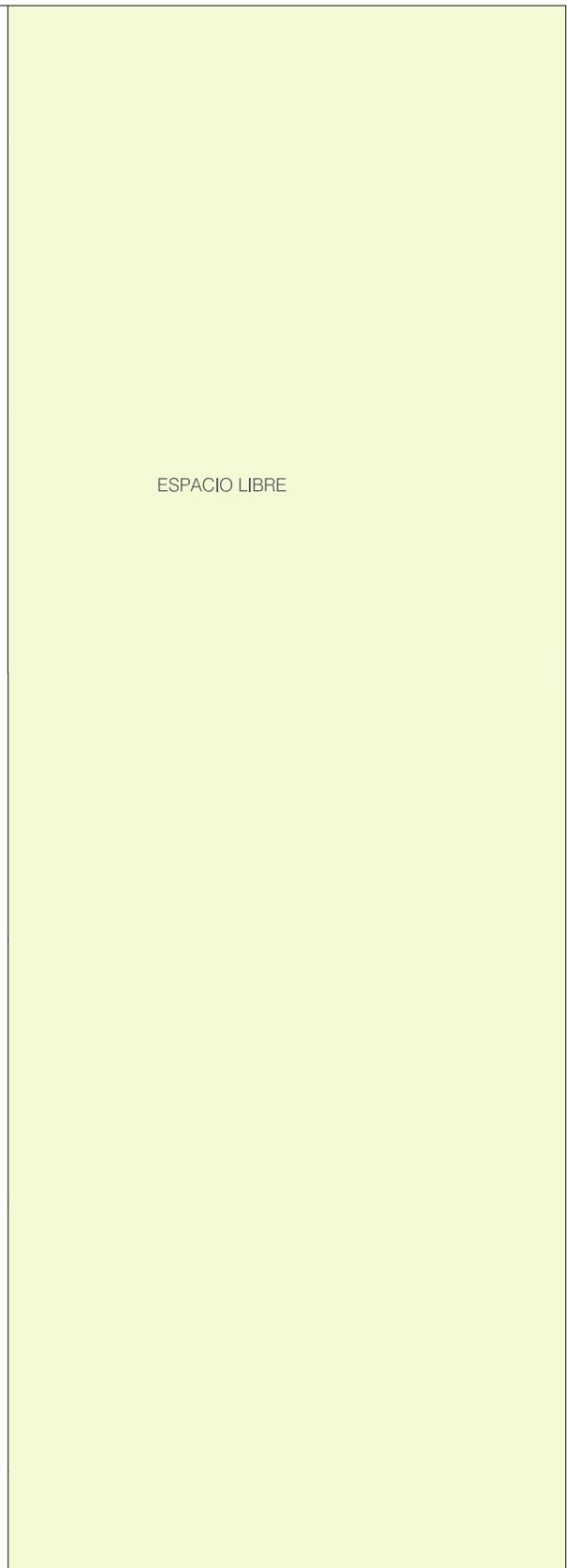
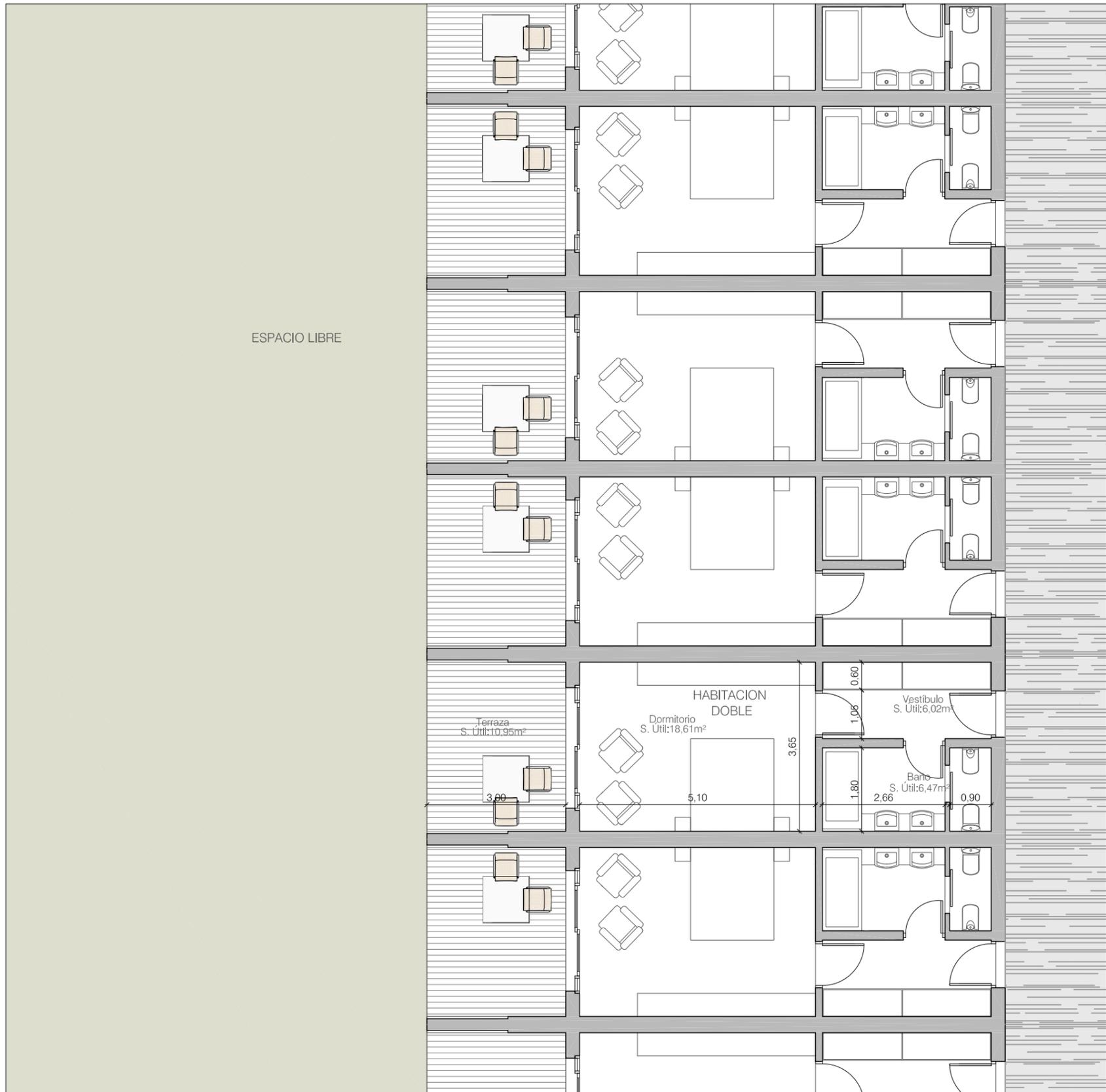


- |           |                             |           |  |
|-----------|-----------------------------|-----------|--|
| — — — — — | LIMITE DEL SECTOR           | — — — — — | LIMITE DE LA RIBERA DEL MAR                              |
| — — — — — | DOMINIO (VIARIO)            | — — — — — | LINEA DE DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE |
| — — — — — | SERVIDUMBRE (VIARIO)        | — — — — — | LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION                       |
| — — — — — | AFECCION (VIARIO)           |           |  |
| — — — — — | LINEA LIMITE DE EDIFICACION |           |  |









HABITACION DOBLE		
Vestíbulo	6,02 m <sup>2</sup>	
Dormitorio	18,61 m <sup>2</sup>	
Baño	6,47 m <sup>2</sup>	
Terraza		10,95 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>31,10 m<sup>2</sup></b>	<b>10,95 m<sup>2</sup></b>

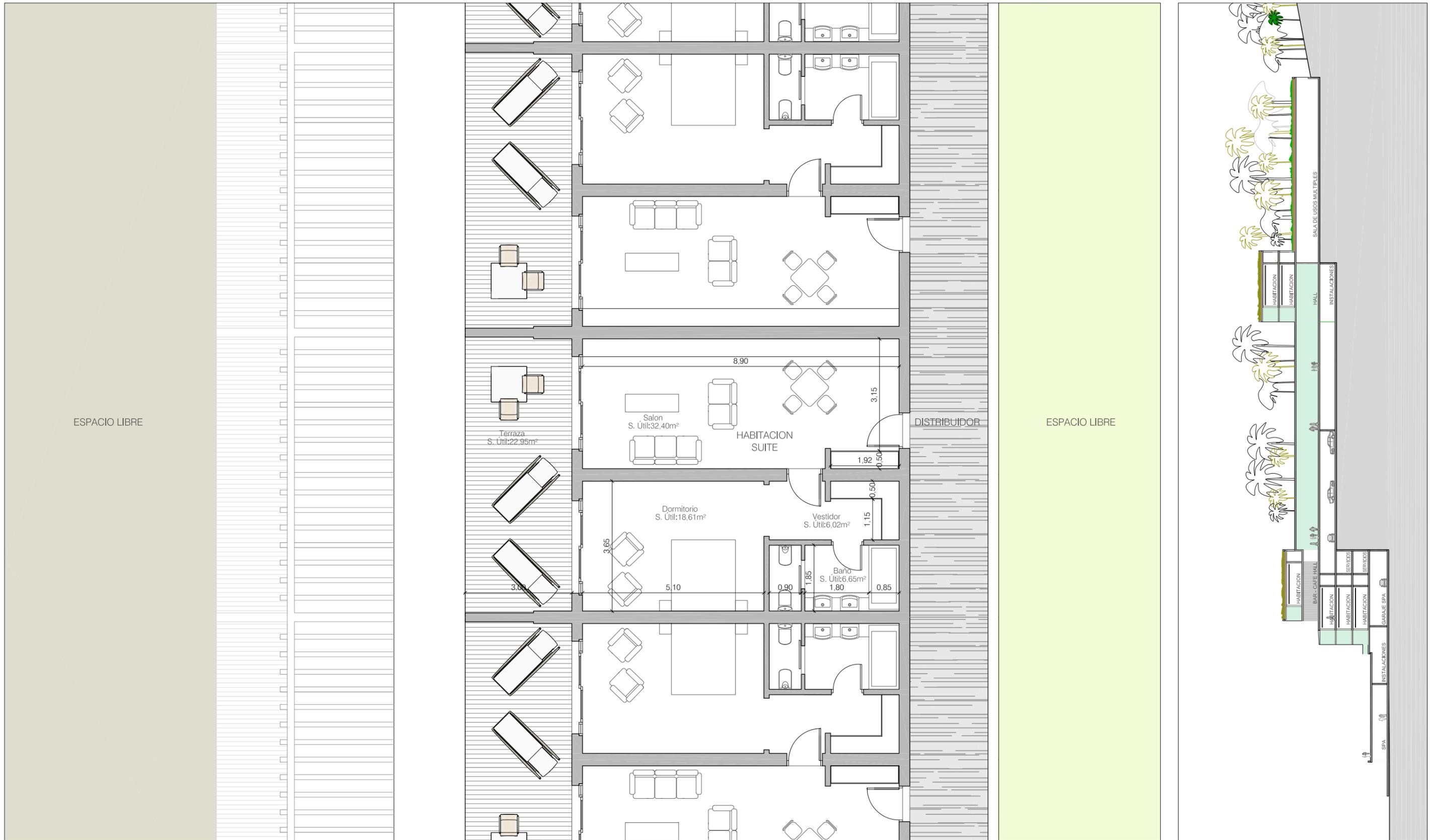
ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)  
CHARCO VERDE (LOS LLANOS DE ARIDANE)

PROMOCIONES  
CHARCO VERDE S.A.



HABITACION TIPO DOBLE  
JUNIO 2016  
E.: 1/100  
**A 01.10**





ESPACIO LIBRE

ESPACIO LIBRE

Habitacion Suite		
Salon	32,40 m <sup>2</sup>	
Dormitorio	18,61 m <sup>2</sup>	
Baño	6,65 m <sup>2</sup>	
Vestidor	6,02 m <sup>2</sup>	
Terraza		22,95 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>63,68 m<sup>2</sup></b>	<b>22,95 m<sup>2</sup></b>

# ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI) CHARCO VERDE (LOS LLANOS DE ARIDANE)

PROMOCIONES  
CHARCO VERDE S.A.

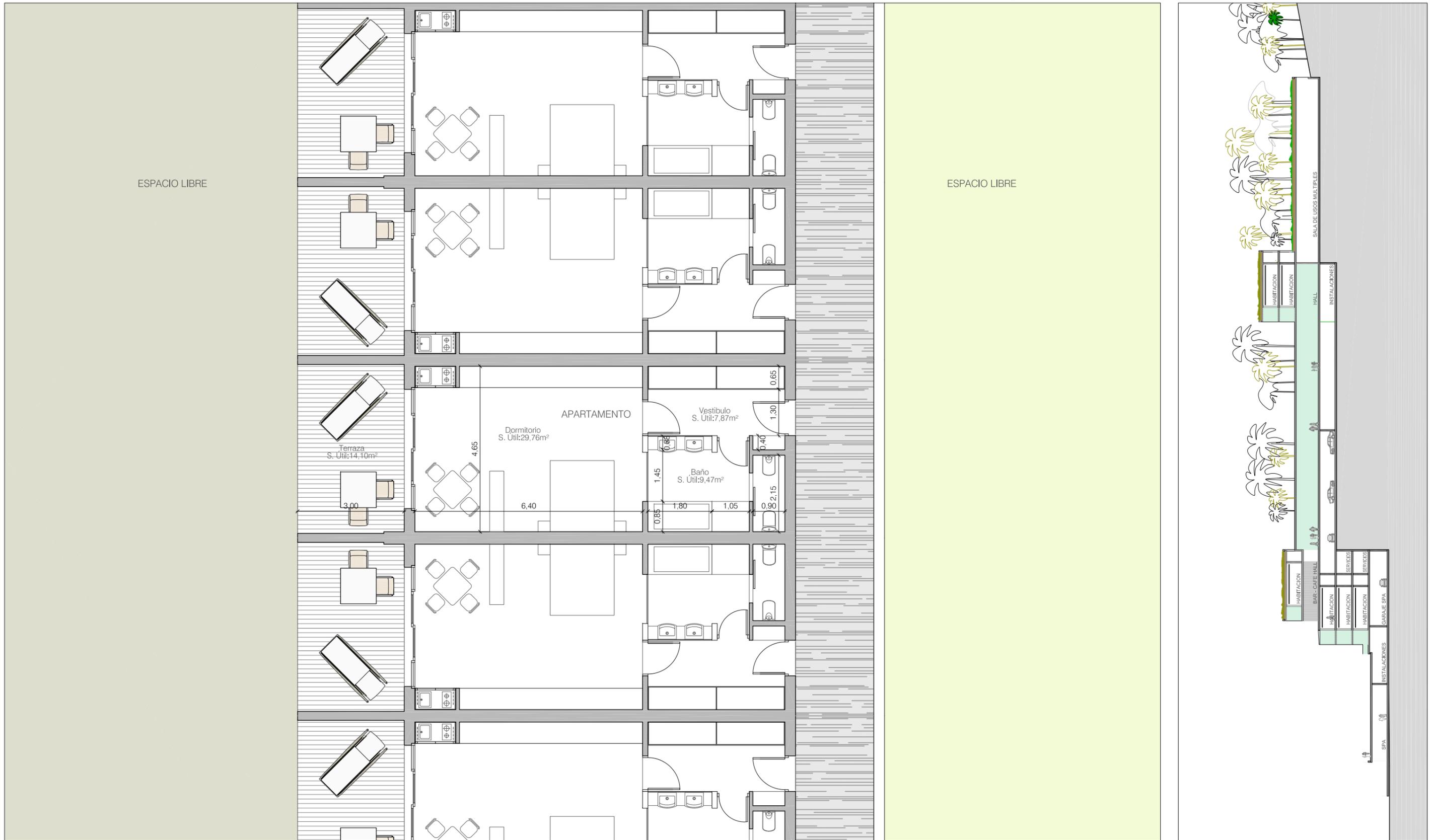
HABITACION TIPO SUITE



JUNIO 2016  
E.: 1/100

A 01.11





ESPACIO LIBRE

ESPACIO LIBRE

APARTAMENTO

Terraza  
S. Util: 14,10m<sup>2</sup>

Dormitorio  
S. Util: 29,76m<sup>2</sup>

Vestibulo  
S. Util: 7,87m<sup>2</sup>

Baño  
S. Util: 9,47m<sup>2</sup>

Apartamento		
Vestibulo	7,87 m <sup>2</sup>	
Dormitorio	29,76 m <sup>2</sup>	
Baño	9,47 m <sup>2</sup>	
Terraza		14,10 m <sup>2</sup>
TOTAL	47,10 m <sup>2</sup>	14,10 m <sup>2</sup>

ACTUACION ESTRATEGICA INSULAR (AETI)  
CHARCO VERDE (LOS LLANOS DE ARIDANE)

PROMOCIONES  
CHARCO VERDE S.A.

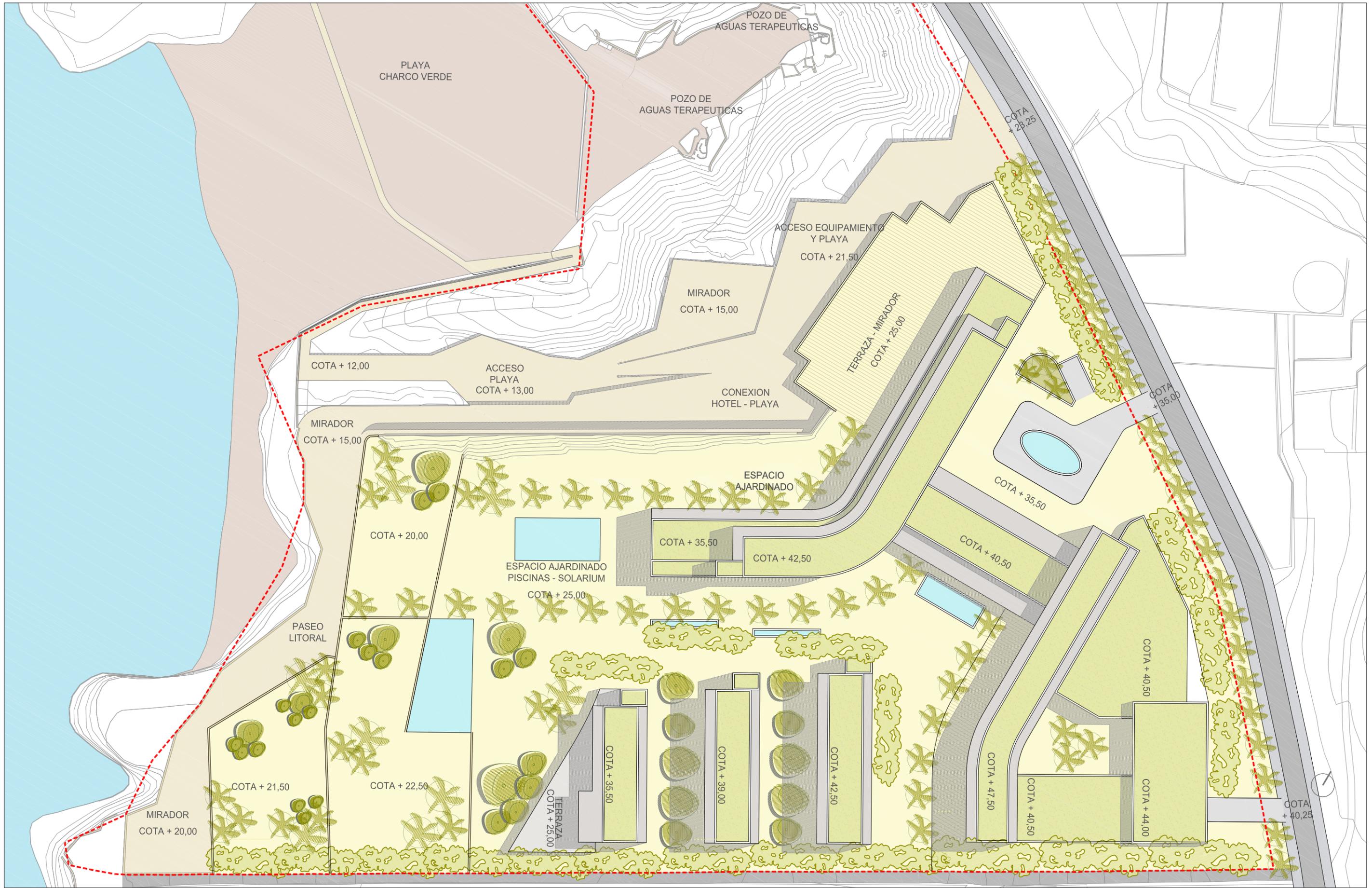


JUNIO 2016  
E.: 1/100

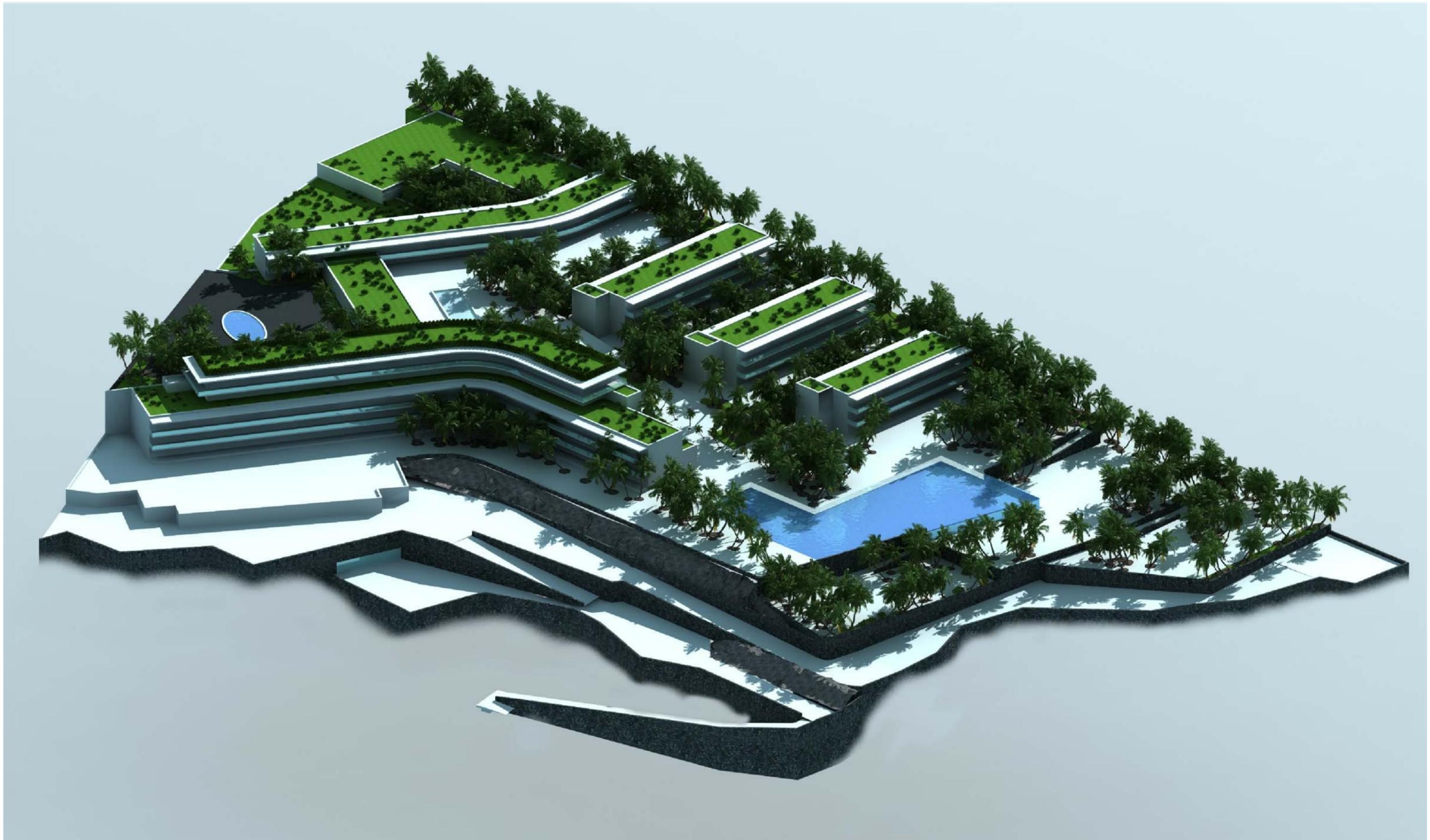
APARTAMENTO

A 01.12





























09/2015



0124

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



CS1536208

Victor Alonso-Cuevillas Fortuny  
NOTARIO  
Avda. Alejandro Rosse, 26 Este  
Tel. 971 77 45 35  
Fax. 971 46 76 61  
07002 Palma de Mallorca

C.

NUMERO QUINIENTOS OCHENTA Y DOS. \_\_\_\_\_

En Palma de Mallorca, mi residencia, a veinticuatro de febrero de dos mil dieciseis. \_\_\_\_\_

Ante mí, VICTOR ALONSO-CUEVILLAS FORTUNY, Notario del Ilustre Colegio de Baleares, y al efecto de otorgar escritura de ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES, \_\_\_\_\_

===COMPARECE===

D. PEDRO DE MONTANER CERDA, mayor de edad, casado, vecino de Alcudia, con domicilio en el Camí de la Montanya del Coll Baix, 07409, con D.N.I. 41.337.528-L, empresario. \_\_\_\_\_

El señor compareciente, a quien idéntifico por su D.N.I. exhibido, concurre a este acto en su calidad de Secretario del Consejo de Administración de la entidad PROMOCIONES CHARCO VERDE, S.A., domiciliada en Las Palmas de Gran Canaria, calle Alejandro Hidalgo, numero 3; de duración indefinida; constituida en escritura de fecha 5 de noviem-

bre de 1.987, autorizada por el Notario de Madrid, D. Angel Benitez-Donoso Cuesta, e inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria, al folio 148, tomo 593 general de Sociedades, libro 373 de la Sección 3ª, hoja número 6.532, inscripción 1ª. Con C.I.F. número A-35127778. \_\_\_\_\_

Mediante escritura de fecha 25 de junio de 1.992, ante el Notario de esta ciudad, D. Rafael Gil Mendoza, fueron adaptados sus estatutos a la sazón vigente Ley de Sociedades Anonimas; inscrita dicha adaptación al folio 197, tomo 1041 general, hoja G.C. 7297, inscripción 8ª. \_\_\_\_\_

Esta legitimado para este acto, por razón de su cargo y expresamente facultado, por acuerdo de Junta General Extraordinaria de fecha 30 de septiembre de 2.015, y Consejo de administración de igual fecha, conforme acredita con la certificación que me entrega y uno a esta matriz, para que de ella forme parte integrante, librada por el Secretario del Consejo, el propio compareciente, con el visto bueno del Presidente, D. Alejandro Padron Arbelo, y el enterado y conforme del Presidente y Secretario salientes D. Antonio Montaner Ferrer y D. Lorenzo Ros Sanchez, respectivamente,



09/2015



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



CS1536209

todas cuyas firmas legitimo. \_\_\_\_\_

Yo, el Notario, dejo constancia de que, con carácter previo al otorgamiento de la presente, he cumplido las obligaciones derivadas de la Ley 10/2010, de 28 de Abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por el Notario D. Victor Alonso Cuevillas Fortuny, el día 25 de marzo de 2.015 bajo número 983 de protocolo, manifestando el compareciente que la estructura societaria recogida en el acta exhibida, no ha variado. \_\_\_\_\_

Tiene a mi juicio, conforme interviene, la capacidad legal necesaria para este acto, EXPONE:-

I.- Que la citada Junta de fecha 30 de septiembre de 2.015, conforme resulta de la certificación protocolada, tomó los siguientes acuerdos: \_\_\_\_\_

Cesar a todos los miembros del consejo de administración. \_\_\_\_\_

Nombrar nuevos miembros del consejo de administración, por plazo de cinco años a D. Eduardo

Coromoto Hernandez Garrido, D. Alejandro Padron Arbelo y D. Pedro de Montaner Cerdá. \_\_\_\_\_

Dichos señores aceptaron el cargo. \_\_\_\_\_

II.- Que el Consejo de administración, de fecha 30 de septiembre de 2.015, tomó los siguientes acuerdos: \_\_\_\_\_

Distribuir los cargos dentro del seno del Consejo. \_\_\_\_\_

Designar consejero delegado a D. Eduardo Coromoto Hernandez Garrido, con todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las indelegables por Ley. \_\_\_\_\_

Dichos señores aceptaron el cargo y delegación de facultades. \_\_\_\_\_

III.- Y que con estos antecedentes, conforme interviene, OTORGA: \_\_\_\_\_

Que eleva a público los acuerdos tomados en dicha Junta y Consejo de Administración, contenidos en la certificación protocolada, sintetizados en los expositivos I y II, que se dan aquí por reproducidos en honor a la brevedad. \_\_\_\_\_

Hice las reservas y advertencias legales pertinentes, especialmente las del Registro Mercantil. \_\_\_\_\_



09/2015



IMPULSO LEGISLATIVO PARA EL GOBIERNO DE LAS ILLES BALEARS



CS1536210

REMISION TELEMATICA A LA ADMINISTRACION  
TRIBUTARIA: \_\_\_\_\_

Asimismo, el otorgante me requiere a mí, el Notario, para que, por el sistema corporativo correspondiente, y en cumplimiento del Artículo 8.3 de la Orden del Consejero de Economía y Hacienda del Govern de les Illes Balears, de 28 de Diciembre de 2.009, remita copia simple electrónica de la presente a través del Portal de la Agencia Tributaria de les Illes Balears. Yo, el Notario, advierto al compareciente que el cumplimiento del requerimiento de envío se hará constar mediante la incorporación a la presente, de copia del correspondiente justificante de presentación que se reciba por los mismos medios telemáticos, del órgano receptor. - \_\_\_\_\_

PROTECCION DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL—

Identifico al señor compareciente por la fotografía de su documento de identidad antes consignado, y constan sus circunstancias personales



de sus manifestaciones, quien de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1.999, queda informado y acepta la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en esta Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. \_\_\_\_\_

Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, así como la gestión y registro de las obligaciones en materia de blanqueo de capitales, especialmente las relativas a conservación de documentos de identidad de personas físicas, por lo que su aportación es obligatoria. \_\_\_\_\_

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en la Avda. Alexandre Rosselló, 26 Entlo. 07002 - Palma (Illes Balears). \_\_\_\_\_

Los datos serán tratados y protegidos se-



09/2015



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



CS1536212

**DON PEDRO DE MONTANER CERDA, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD LA ENTIDAD "PROMOCIONES CHARCO VERDE, S.A."**

**CERTIFICO**

- Que el día 30 de septiembre de 2015, siendo las 11,00 horas, en el Hotel Los Galgos de Madrid, se celebró Junta General Extraordinaria de accionistas de la Entidad.

- Que en la reunión estuvo presente o representado, la totalidad del capital social, y que todos los asistentes firmaron el acta, bajo su nombre respectivo, su aceptación a la constitución de la Junta con carácter de Universal y con el siguiente

**ORDEN DEL DÍA**

1º.- Estado Jurídico en que se encuentran las Urbanizaciones Charco Verde I y Charco Verde II.

2º.- Acciones, en su caso, a adoptar.

3º.- Cese y nombramiento de un nuevo Consejo de Administración y Secretario.

4º.- Delegación de facultades

5º.- Ruegos y preguntas.

6º.- Lectura y aprobación del acta de la Junta o, en su caso, por el Presidente y dos Interventores.

- Que conforme a las disposiciones legales y estatutarias, se designaron los cargos de Presidente y Secretario de la reunión.

- Que, con carácter previo al inicio de la reunión, se confeccionó por escrito la lista de asistentes, la cual obra al comienzo del acta.

- Que la Junta adoptó por unanimidad los acuerdos que literalmente se transcriben a continuación:

**"TERCERO.- Cese y nombramiento de un nuevo Consejo de Administración y Secretario.**

1.- Cese y nombramiento de un nuevo órgano de Administración.

a) **Cese de Administradores:**



Los socios aprueban, por unanimidad disolver el Consejo de Administración, cesando a los actuales miembros del Consejo de Administración.

b) **Nombramiento:**

Los socios aprueban, por unanimidad, nombrar miembros del Consejo de Administración por el plazo de cinco años a las siguientes personas:

- DON EDUARDO COROMOTO HERNANDEZ GARRIDO, mayor de edad, casado, vecino de Llanos de Aridane (Santa Cruz de Tenerife) calle Enrique Mederos nº 27, y provisto de DNI 42.165.376-M.

- DON ALEJANDRO PADRON ARBELO, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en la calle Pinto Juan Guillermo, nº 10 local 1 de Las Palmas de Gran Canaria (CP 35010) y provisto de DNI nº 42.830.320-L.

- DON PEDRO DE MONTANER CERDA, mayor de edad, casado, con domicilio en el Cami de la Montanya del Coll Baix de Alcudia (07409) y provisto de D.N.I 41.337.528-L.

Los nombrados, de las circunstancias personales antes indicadas, ACEPTAN el cargo, tomando posesión del mismo en el propio acto, prometiendo desempeñarlo bien y fielmente conforme a las disposiciones legales y estatutarias, y manifestando expresamente que no se encuentran incurso en ninguna prohibición, incapacidad o incompatibilidad señalada por la Ley para su ejercicio, y, en especial, por la Ley 5/2006 de 10 de Abril, de Regulación de los conflictos de intereses de los Miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, y en la Ley 3/1997, de 8 de mayo, de Incompatibilidades de los miembros del Gobierno y altos Cargos de la Administración Pública de la Comunidad de Canarias, así como las comprendidas en el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y demás disposiciones legales, estatales y autonómicas que resulten de aplicación.

c) **Distribución de cargos y Delegación de Facultades.**

Llegados a este punto (y con la previa y unánime conformidad de la Junta General.) presentes la totalidad de Consejeros de la Entidad, acuerdan constituirse en Consejo de Administración, adoptando por unanimidad, los siguientes acuerdos:

1) **Distribución de Cargos del Consejo:**

Distribuir los cargos de la siguiente forma:

PRESIDENTE: DON ALEJANDRO PADRON ARBELO

VOCAL: DON EDUARDO COROMOTO HERNANDEZ GARRIDO

CS1536213

09/2015



SECRETARIO: DON PEDRO DE MONTANER CERDA

**2) Delegación de Facultades:**

Designar CONSEJERO-DELEGADO a:

- DON EDUARDO COROMOTO HERNANDEZ GARRIDO, en quien se delegan todas y cada una de las facultades atribuidas al propio Consejo, salvo las indelegables por Ley o Estatutos.

Que con el consejero delegado nombrado se ha celebrado el contrato a que se refiere el artículo 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital, previa aprobación por unanimidad de los consejeros, el cual figura incorporado al acta de la reunión.

**3) Aceptación:**

Los nombrados de las circunstancias personales, antes indicadas ACEPTAN el cargo y manifiestan no estar incurso en ninguna prohibición, incapacidad o incompatibilidad para su ejercicio, y, en especial, en ninguna de las comprendidas en Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.



**CUARTO.-** Facultad para elevar a público.

Se faculta al Secretario DON PEDRO DE MONTANER CERDA, para que proceda en ejecución de los anteriores Acuerdos a elevarlos a Escritura Pública expidiendo las correspondientes Certificaciones, y para que, en su caso otorgue las correspondientes Escrituras Públicas de rectificación o aclaración."

Que el acta fue aprobada por la propia Junta y Consejo, así como firmada por los Secretarios con el Visto Bueno de los Presidentes, todo ello al término de la reunión

Y para que conste firmo la presente en Madrid, a 30 de septiembre de 2015

Vº Bº DEL PRESIDENTE  
Don Alejandro Padrón Arbelo

EL SECRETARIO  
Don Pedro de Montaner Cerdá

ENTERADO Y CONFORME EL PRESIDENTE SALIENTE  
Don Antonio Montaner Ferrer

EL SECRETARIO SALIENTE  
Don Lorenzo Ros Sánchez

ES PRIMERA COPIA DE LA MATRIZ, la expido para la Entidad otorgante, en seis folios de papel notarial, números el del presente y los cinco siguientes correlativos en orden decreciente que signo, firmo, rubrico y sello, el siguiente día de su otorgamiento. Se incorpora además otro folio de igual timbre y serie, siguiente al presente, que rubrico y sello para la consignación de notas por los Registros y Oficinas Públicas. Yo, VÍCTOR ALONSO-CUEVILLAS SAYROL, obrando como sustituto de mi compañero de residencia DON VÍCTOR ALONSO-CUEVILLAS FORTUNY, por imposibilidad accidental del mismo, DOY FE.



*[Handwritten signature and scribbles]*

09/2015



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS ACTUALES



CS1536214

Este folio de papel notarial, rubricado y sellado, se ha incorporado a la copia de la escritura por mi autorizada bajo el número 582 de mi protocolo del año 2016 a los efectos del artículo 241 del vigente Reglamento Notarial.

*[Handwritten signature]*

### 13.3. ESCRITURAS DE PROPIEDAD



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**FRANCISCO DE ASIS PALACIOS CRIADO**

Registrador de la Propiedad de SANTA CRUZ DE LA PALMA  
Calle José López, número 39. Bajo. Edificio TINABANA - SANTA CRUZ DE LA PALMA  
tlfno: 0034 922 412048

correspondiente a la solicitud formulada por

**QIPERT UGH GLOBAL SLU**

con DNI/CIF: B50919604



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: U64MU48U

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia RI0002016000932



<http://www.registradores.org>

Pág. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Fecha 24/6/2016

Hora 9:00 antes de la apertura del diario

Finca : 9193 de LOS LLANOS DE ARIDANE IDUFIR: 38004000205635

DESCRIPCION

RUSTICA: Trozo de terreno, en término municipal de LOS LLANOS DE ARIDANE, en el pago de EL CHARCO VERDE, que mide SESENTA Y OCHO AREAS, y linda: NORTE, Don Luis Díaz Pino; SUR, Don Mario Macario Hernández Rodríguez; ESTE, hermanos Pérez y Pérez; y OESTE, riscos del mar.

TITULARES ACTUALES

Nombre del Titular: PROMOCIONES CHARCO VERDE SA

DNI/NIF: N.I.F. A35127778

Título: Compraventa

Naturaleza del Derecho: Pleno dominio

Participación de Finca Adquirida: 1/1,

Inscripción: 2ª de fecha 03-10-2005, al folio 191 del tomo 1820 del Archivo, libro 402 de LOS LLANOS DE ARIDANE.

EN LA INFORMACIÓN EXPEDIDA SE HA LLEVADO A CABO LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA SOBRE LA PROTECCIÓN DE DATOS

Cargas

PROPIAS DE ESTA FINCA:

- Afección -

AFECCION: Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando desde ahora liberada por la cantidad de

Solo fuente digital: código de barras asegura la integridad de esta información que puede ser consultada en los servicios prestados por el Colegio de Registradores, consultando el sitio de Internet de la Oficina de Registro.



<http://www.registradores.org>

Pág. 2

3.722,15 euros satisfechos por autoliquidación, de la que se archiva copia. Santa Cruz De La Palma a 3 de Octubre de 2.005.

Observaciones:

SIN ASIENTOS PENDIENTES

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Este mensaje electrónico contiene información del Registro de Santa Cruz de La Palma que es privada y confidencial, siendo para el uso exclusivo de la persona(s) o entidades arriba mencionadas. Si usted no es el destinatario señalado, le informamos que cualquier divulgación, copia, distribución, uso o lectura de los contenidos está prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor avise al remitente y posteriormente borre su contenido. Gracias.

This email message (including attachments) contains information property of Santa Cruz de La Palma Registry which may be confidential and/or legally privileged. Unless you are the intended recipient, you may not use, copy or disclose to anyone the message or any information contained in the message or from any attachments that were sent with this email. If you have received this message, please contact the sender and delete/destroy all copies of this email. Thanks

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Solo fuente digital: código de barras asegura la integridad de esta información que puede ser consultada en los servicios prestados por el Colegio de Registradores, consultando el sitio de Internet de la Oficina de Registro.



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

**FRANCISCO DE ASIS PALACIOS CRIADO**

Registrador de la Propiedad de SANTA CRUZ DE LA PALMA  
Calle José López, número 39. Bajo. Edificio TINABANA - SANTA CRUZ  
DE LA PALMA  
tlfno: 0034 922 412048

correspondiente a la solicitud formulada por

**QIPERT UGH GLOBAL SLU**

con DNI/CIF: B50919604



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: U64MU48Z

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: RI0002016000932

Este código digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser consultada con los servicios prestados por el Colegio de Registradores, utilizando el identificador de la solicitud.



<http://www.registradores.org>

Pág. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Fecha 24/6/2016

Hora 9:00 antes de la apertura del diario

Finca : 15001 de LOS LLANOS DE ARIDANE IDUFIR: 38004000262287

DESCRIPCION

RUSTICA: Trozo de terreno situado en el término municipal de LOS LLANOS DE ARIDANE, malpais volcánico, conocido por TOPO DE LAS LAJAS DE LAS CAÑADAS, en el pago de EL CHARCO VERDE, que mide MIL SETECIENTOS DIEZ Y SEIS METROS CUADRADOS y linda: NORTE, don Evaristo Martín González, SUR, servienta en proyecto que lo separa de herederos de doña Cecilia Fernández Pérez, ESTE, don Victoriano Leal Fernández y OESTE, doña Nieves Leal Fernández.

TITULARES ACTUALES

Nombre del Titular: PROMOCIONES CHARCO VERDE SA

DN/NIF: C.I.F. A35127778

Título: Compraventa

Naturaleza del Derecho: Pleno dominio

Participación de Finca Adquirida: 1/1, PLENO DOMINIO.

Inscripción: 2ª de fecha 16-01-1989, al folio 183 del tomo 1169 del Archivo, libro 234 de LOS LLANOS DE ARIDANE.

EN LA INFORMACIÓN EXPEDIDA SE HA LLEVADO A CABO LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA SOBRE LA PROTECCIÓN DE DATOS

LIBRE DE CARGAS

PROPIAS DE ESTA FINCA:

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Este código digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser consultada con los servicios prestados por el Colegio de Registradores, utilizando el identificador de la solicitud.



<http://www.registradores.org>

Pág. 2

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Este mensaje electrónico contiene información del Registro de Santa Cruz de La Palma que es privada y confidencial, siendo para el uso exclusivo de la persona(s) o entidades arriba mencionadas. Si usted no es el destinatario señalado, le informamos que cualquier divulgación, copia, distribución, uso o lectura de los contenidos está prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor avise al remitente y posteriormente borre su contenido. Gracias.

This email message (including attachments) contains information property of Santa Cruz de La Palma Registry which may be confidential and/or legally privileged. Unless you are the intended recipient, you may not use, copy or disclose to anyone the message or any information contained in the message or from any attachments that were sent with this email. If you have received this message, please contact the sender and delete/destroy all copies of this email. Thanks

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*

#### ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Este huella digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios prestados por el Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Información Registral expedida por

**FRANCISCO DE ASIS PALACIOS CRIADO**

Registrador de la Propiedad de SANTA CRUZ DE LA PALMA

Calle José López, número 39. Bajo. Edificio TINABANA - SANTA CRUZ DE LA PALMA

tlfno: 0034 922 412048

correspondiente a la solicitud formulada por

**QIPERT UGH GLOBAL SLU**

con DNI/CIF: B50919604



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: U64MU49C

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: RI0002016000932

Este huella digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios prestados por el Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



<http://www.registradores.org>

Pág. 1

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Fecha 24/6/2016

Hora 9:00 antes de la apertura del diario

Finca : 9169 de LOS LLANOS DE ARIDANE IDUFIR: 38004000205499

## DESCRIPCIÓN

RUSTICA.- Trozo de terreno erial, de forma sensiblemente irregular, en herradura, sito en el término municipal de LOS LLANOS DE ARIDANE, en los pago de CHARCO VERDE y PUERTO NAOS, conocida por LA MARINA, CHARCO VERDE, y HOYO DEL CHARCO VERDE. Linda: al ESTE, pista del Cabildo Insular, antes de Don José Díaz Duque, Don Eladio Acosta Pérez y pista en proyecto del Cabildo, NORTE, Don Nicolás Martín Camacho, cima de las Vetas y playa del Charco, antes también herederos de Sotomayor, OESTE, pozos de Charco Verde, ribera del mar y la marina, y SUR, Don Sandalio Díaz Pino, pozos del Charco Verde y playa. Tiene una superficie de CUATRO HECTÁREAS, SEIS ÁREAS, OCHENTA Y CINCO CENTIÁREAS Y NOVENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS. Según certificado expedido por Don Manuel Barrios Martínez, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Jefe de la Demarcación de Costas de Tenerife, de fecha diez de Julio de dos mil, se dice que ESTA FINCA INVADIRÁ parcialmente el dominio público marítimo terrestre, según viene delimitado por la línea de deslinde probable, actualmente en tramitación, que figura incorporado al Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I, aprobado definitivamente por la C.U.M.A.C. por Orden de 17 de marzo de 1999. Haciendo constar que esta finca se encuentra sometida, parcialmente, a la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre que recae sobre una zona de veinte metros, medido tierra adentro desde la línea de deslinde, en los términos previstos en el Capítulo 2º del Título II de la citada Ley de Costas. Y por orden Ministerial de fecha 20 de Marzo de 2.002, la Dirección General de Costas ha resuelto por Delegación del señor Ministro y de conformidad con el Servicio Jurídico aprobar el deslinde de los bienes de dominio público marítimo terrestres del tramo de costa de unos 5.887 metros de longitud comprendido desde la BOMBILLA hasta el REMO, estando la TOTALIDAD de esta finca afectada por la SERVIDUMBRE DE DOMINIO PÚBLICO Y PROTECCIÓN.

## TITULARES ACTUALES

Nombre del Titular: PROMOCIONES CHARCO VERDE SA

DNINIF: C.I.F. A35127778

Título: APORTACIÓN

Naturaleza del Derecho: Pleno dominio

Participación de Finca Adquirida: 1/2, %, UNA MITAD INDIVISA EN PLENO DOMINIO.

Inscripción: 5ª de fecha 10-02-1989, al folio 199 del tomo 1154 del Archivo, libro 231 de LOS LLANOS DE ARIDANE.

Nombre del Titular: PROMOCIONES CHARCO VERDE SA

Este código QR puede ser usado para verificar la integridad de esta información que puede ser consultada en los servicios prestados por el Colegio de Registradores, consultando el código de identificación de la finca.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

DNINIF: C.I.F. A35127778

Título: APORTACIÓN

Naturaleza del Derecho: Pleno dominio

Participación de Finca Adquirida: 1/2, %, UNA MITAD INDIVISA EN PLENO DOMINIO.

Inscripción: 9ª de fecha 02-07-2003, al folio 201 del tomo 1154 del Archivo, libro 231 de LOS LLANOS DE ARIDANE.

EN LA INFORMACIÓN EXPEDIDA SE HA LLEVADO A CABO LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA SOBRE LA PROTECCIÓN DE DATOS

## Cargas

## PROPIAS DE ESTA FINCA:

## -ACTOS EN GENERAL-

AFECTA al expediente de deslinde de deslinde marítimo terrestre seguido en la Dirección General de Costas, Demarcación de Santa Cruz de Tenerife, entre la Bombilla y El Remo, en el término municipal de Los Llanos de Aridane, pudiendo estar esta finca incluida en el DOMINIO PÚBLICO O AFECTADA por las SERVIDUMBRES LEGALES, concretamente esta finca a DOMINIO PÚBLICO. Con fecha de hoy se ha aprobado el deslinde antes dicho, por O. M. de fecha 20 de Marzo de 2.002, estando esta finca afectada por la SERVIDUMBRE DE DOMINIO PÚBLICO Y PROTECCIÓN. Santa Cruz de La Palma, 29 de Mayo de 2.002.-

## Observaciones:

- Afeción -

LIQUIDACION CAUCIONAL: Afeción por el plazo de CINCO AÑOS al pago de siete mil ciento ochenta y ocho euros y veintidós céntimos de euro, por la liquidación caucional del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en caso de no concederse la EXENCIÓN prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1994 de 6 de Julio, de MODIFICACION DEL REGIMEN ECONOMICO Y FISCAL DE CANARIAS, según resulta de nota de fecha dos de julio de dos mil tres extendida al margen de la inscripción 9ª, al folio 201 del tomo 1154 del Archivo, libro 231.

## Observaciones:

## SIN ASIENTOS PENDIENTES

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

Este mensaje electrónico contiene información del Registro de Santa Cruz de La Palma que es privada y confidencial, siendo para el uso exclusivo de la persona(s) o entidades arriba mencionadas. Si usted no

Este código QR puede ser usado para verificar la integridad de esta información que puede ser consultada en los servicios prestados por el Colegio de Registradores, consultando el código de identificación de la finca.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

es el destinatario señalado, le informamos que cualquier divulgación, copia, distribución, uso o lectura de los contenidos está prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor avise al remitente y posteriormente borre su contenido. Gracias.

This email message (including attachments) contains information property of Santa Cruz de La Palma Registry which may be confidential and/or legally privileged. Unless you are the intended recipient, you may not use, copy or disclose to anyone the message or any information contained in the message or from any attachments that were sent with this email. If you have received this message, please contact the sender and delete/destroy all copies of this email. Thanks

\*\*\*\*\* FIN DE LA NOTA INFORMATIVA \*\*\*\*\*

#### ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/96; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Este texto digital cumple de forma segura la integridad de esta información que puede ser consultada con los servicios online del Colegio de Registradores, consultando el enlace de la web.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

