



Revisión del Plan General de Ordenación de Tías.
Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo.
Fase de Aprobación Inicial

VOLUMEN V

TOMO 5.4 DOCUMENTOS DE DESARROLLO
SUSO-R-6-TÍAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TÍAS



Gobierno
de Canarias

DOCUMENTO DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUSO R-6-T.

1. MEMORIA.....	5
1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	5
1.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.	6
1.2.1. <i>Situación y delimitación del sector.</i>	6
1.2.2. <i>Accesibilidad.</i>	9
1.2.3. <i>Justificación del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento.</i>	12
1.2.4. <i>Características de las variables ambientales significativas.</i>	14
1.2.4.1. <i>Geología / Geomorfología.</i>	14
1.2.4.2. <i>Rasgos Climáticos.</i>	15
1.2.4.3. <i>Características Hidrológicas.</i>	15
1.2.4.4. <i>Características Edáficas.</i>	15
1.2.4.5. <i>Características de la Vegetación.</i>	16
1.2.4.6. <i>Características de la Fauna.</i>	18
1.2.4.7. <i>Calidad Visual del Paisaje.</i>	20
1.2.5. <i>Inventario y localización de los elementos naturales y culturales merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.</i>	23
1.2.5.1. <i>Categorías de Protección.</i>	23
1.2.5.2. <i>Patrimonio Cultural.</i>	24
1.2.6. <i>Impactos ambientales preexistentes.</i>	24
1.2.7. <i>Riesgos Naturales y Antropogénicos</i>	27
1.2.7.1. <i>Identificación de riesgos naturales.</i>	27
1.2.7.1.1. <i>Riesgos derivados de la actividad sísmica y volcánica.</i>	27
1.2.7.1.2. <i>Los riesgos climáticos</i>	28
1.2.7.2. <i>Identificación Riesgos antropogénicos.</i>	29
1.2.8. <i>Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.</i>	29
1.2.8.1. <i>Red de Abastecimiento.</i>	32
1.2.8.2. <i>Red de Saneamiento.</i>	32
1.2.8.3. <i>Red Eléctrica y Alumbrado Público.</i>	33
1.2.9. <i>Condiciones de la ordenación urbanística estructural y las determinaciones de desarrollo establecidas por el Plan General de Ordenación.</i>	35

1.2.10.	<i>Afecciones impuestas por legislación sectorial.</i>	35
1.2.11.	<i>Estructura de la propiedad del suelo.</i>	39
1.2.12.	<i>Diagnóstico ambiental.</i>	41
1.2.12.1.	<i>Problemática ambiental.</i>	41
1.2.12.2.	<i>Situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicarse el plan</i>	41
1.2.12.3.	<i>Unidades ambientales homogéneas.</i>	41
1.2.12.4.	<i>Diagnóstico de Potencialidad: Calidad para la Conservación y Capacidad de Uso</i>	42
1.2.12.4.1.	<i>Calidad para la Conservación.</i>	43
1.2.12.4.2.	<i>Capacidad de uso.</i>	47
1.2.12.5.	<i>Elementos de valor natural o cultural que deben ser sometidos a régimen de protección (Valor cultural).</i>	48
1.2.12.6.	<i>Definición de las limitaciones de usos derivadas de algún parámetro ambiental.</i>	48
1.2.12.7.	<i>Esquema de síntesis del diagnóstico ambiental.</i>	50
1.3.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.	51
1.3.1.	<i>Adaptación de la ordenación pormenorizada a los objetivos ambientales y criterios de Las Directrices de Ordenación General de Canarias.</i>	51
1.3.2.	<i>Objetivos de la ordenación en relación con los definidos por el Plan General de Ordenación.</i>	53
1.3.3.	<i>Objetivos y criterios de la ordenación pormenorizada del sector R6-T.</i>	53
1.4.	EXAMEN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.	55
1.4.1.	<i>Alternativa 1.</i>	56
1.4.2.	<i>Alternativa 2.</i>	57
1.4.3.	<i>Alternativa 3.</i>	58
1.4.4.	<i>Cuadro comparativo de alternativas de ordenación.</i>	59
1.4.5.	<i>Justificación de la alternativa adoptada.</i>	61
1.5.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.	64
1.5.1.	<i>Coherencia de la ordenación propuesta con las determinaciones de ordenación urbanística estructural contenida en el Plan General de Ordenación.</i>	64
1.5.2.	<i>Descripción de la trama viaria y justificación de las reservas de aparcamientos.</i>	65
1.5.3.	<i>Justificación de las reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos.</i>	67
1.5.4.	<i>Justificación de usos pormenorizados y de la edificabilidad bruta y densidad resultante.</i>	70

1.5.5.	<i>Justificación del cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.....</i>	<i>73</i>
1.5.6.	<i>Justificación de la edificabilidad y del aprovechamiento destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.</i>	<i>77</i>
1.5.7.	<i>Cuadro resumen de la ordenación.</i>	<i>80</i>
1.5.8.	<i>Condiciones de las viviendas protegidas.....</i>	<i>81</i>
1.5.9.	<i>Características de redes de infraestructuras de servicios básicos.</i>	<i>83</i>
1.5.9.1.	<i>Red Viaria.</i>	<i>83</i>
1.5.9.2.	<i>Red de Abastecimiento y contra incendios.....</i>	<i>85</i>
1.5.9.3.	<i>Red de Saneamiento.</i>	<i>86</i>
1.5.9.4.	<i>Red Eléctrica.....</i>	<i>87</i>
1.5.9.5.	<i>Red de Alumbrado Público.....</i>	<i>88</i>
1.5.9.6.	<i>Red de Telecomunicaciones.</i>	<i>88</i>
1.5.10.	<i>Espacios libres públicos y mobiliario urbano.....</i>	<i>88</i>
1.5.11.	<i>Delimitación de unidades de actuación.</i>	<i>91</i>
1.5.12.	<i>Justificación de plazos y prioridades para la gestión y ejecución.....</i>	<i>92</i>
1.6.	EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN... 94	
1.6.1.	<i>Caracterización general de las determinaciones.</i>	<i>95</i>
1.6.2.	<i>Identificación y valoración de impactos.</i>	<i>98</i>
1.7.	DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES CUYA ELIMINACIÓN O UTILIZACIÓN SE CONSIDERA NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO..... 100	
1.8.	MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS. 100	
1.8.1.	<i>Medidas correctoras respecto a las condiciones del viario e infraestructuras.....</i>	<i>100</i>
1.8.2.	<i>Medidas protectoras o correctoras respecto a rasgos ambientales.....</i>	<i>101</i>
2.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO..... 104	
2.1.	INTRODUCCIÓN..... 104	
2.2.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN..... 107	
2.3.	ESTUDIO ECONÓMICO. 111	
2.3.1.	<i>Valoración de las acciones.....</i>	<i>112</i>
2.3.2.	<i>Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, de la implantación de servicios y de construcción de dotaciones.</i>	<i>113</i>
2.3.3.	<i>Previsión de costes de indemnizaciones de construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse.</i>	<i>114</i>
2.3.4.	<i>Presupuesto total y temporalización.</i>	<i>116</i>
2.3.5.	<i>Valoración del aprovechamiento.</i>	<i>121</i>
2.4.	ESTUDIO FINANCIERO..... 122	
2.4.1.	<i>Carácter público o privado de las inversiones a realizar.....</i>	<i>123</i>

2.4.2. Relación de fuentes de financiación y ayudas económicas.	125
2.4.3. Viabilidad económica de la actuación.	127
2.4.4. Resumen y conclusiones.	130
2.5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN.....	130

1. MEMORIA.

1.1. Justificación de la procedencia de la formulación del documento de desarrollo de la ordenación pormenorizada.

Mediante la modificación de la Orden 550, de 28 de septiembre de 2005, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, se encomienda a Gesplan, SAU, la asistencia técnica denominada "*Planes Generales de Ordenación de la isla de Lanzarote, adaptación al Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias (D 1/2000) y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (L19/2003)*"; en la que se incluye dentro de la Revisión del Plan General de Ordenación de Tías, adaptación a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Turismo de Canarias, la ordenación del SUSO R-6-T vivienda pública.

El objeto del trabajo es la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable residencial para incorporarla al PGO de Tías actualmente en Revisión para su adaptación a la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

El objetivo esencial de la política de viviendas es la cualificación del parque de viviendas y la satisfacción de la demanda de primera vivienda de los residentes, en este caso en la isla de Lanzarote.

La clasificación de este suelo por el planeamiento se ajusta al reconocimiento de la vivienda como necesidad social y un derecho reconocido, como un instrumento económico para el mantenimiento de la actividad y el empleo y para canalizar la capacidad de inversión y como impulso del crecimiento del núcleo central de Tías y como contención del crecimiento del área rural que lo circunda.

El sistema de ejecución establecido es de ejecución pública- cooperación y el uso principal del sector es el de vivienda protegida, por lo que se justifica la necesidad de establecer la ordenación directamente desde el planeamiento general para agilizar los trámites de aprobación de los instrumentos de planeamiento.

De esta forma se posibilita la ejecución de la urbanización en un periodo de tiempo más corto para disponer de suelo para la construcción de un gran número de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Esta actuación está en la línea de las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012 reguladas por DECRETO 135/2009, de 20 de octubre, entre las que se incluyen, ante la insuficiencia de suelo para la construcción de viviendas protegidas, las ayudas destinadas a los adquirentes de suelo cuyo destino sea la construcción de viviendas protegidas, así como la utilización de suelo para la promoción y construcción de viviendas protegidas de nueva construcción, al tiempo que se sigue abundando en la adquisición de suelo para la formación de un patrimonio público.

Dentro de las actuaciones de adquisición y urbanización de suelo para la construcción de vivienda protegida, en su artículo 166 establece que tendrán la consideración de Áreas de Urbanización Prioritarias aquellas en las que al menos el 75% de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a la promoción inmediata de viviendas protegidas.

El desarrollo de los aspectos ambientales está estructurado de forma que se traslade al Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGO de Tías actualmente en revisión, conforme a los criterios establecidos por el documento de referencia correspondiente.

1.2. Información urbanística y ambiental.

1.2.1. Situación y delimitación del sector.

El sector de suelo urbanizable R6-T está situado al norte del núcleo de Tías, junto a la carretera LZ-2. El sector linda con suelo urbano y suelo rústico de asentamiento rural, ocupando fincas que no se encuentran en explotación agraria.



Figura 1. Vista general del sector. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

La superficie del sector es de 114.973 m²s y linda al norte con el camino Los Lirios, al sur con la carretera LZ-2 de Arrecie a Yaiza, al este con la calle Fajardo, y al oeste con los sistemas generales localizados en la calle Tajinaste. La delimitación del sector en el norte coincide con el eje de la futura vía, según la ampliación del ancho del Camino de Los Lirios propuesta por el Plan General



Figura 2. Vista del sector desde el Camino Los Lirios. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

La carretera LZ-2 le separa del núcleo central de Tías, con un mayor grado de concentración, que se configura como centro administrativo del municipio y desarrollado históricamente a lo largo de la carretera que unía Arrecife con Yaiza.

La edificación del núcleo central se desarrolla basándose en tipologías entre medianeras, principalmente en la Avenida Central y en la calle Libertad, y en el resto del núcleo se desarrolla en edificaciones abiertas, con un mayor grado de dispersión al norte del camino de Los Lirios donde se localizan asentamientos rurales.



Figura 3. Vista del sector desde la carretera LZ-2. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

1.2.2. Accesibilidad.

El acceso principal al sector R6- T es a través del Camino Los Lirios. Se trata de una vía asfaltada de doble sentido de circulación. En el Plan General está prevista la ampliación del ancho de este vía, con lo que se mejorará la accesibilidad al sector desde este vial.



Figura 4. Vista del Camino Los Lirios. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

El sector linda al este con el Camino de Los Fajardos. Se trata de una vía asfaltada de doble sentido de circulación y el Plan General tiene previsto la ampliación del ancho del vial y el acondicionamiento de aparcamientos en línea.



Figura 5. Vista del Camino de los Fajardo. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

La conexión del sector con el núcleo principal de Tías se produce a través de un paso inferior la carretera LZ-2 de Arrecife a Yaiza, como prolongación de la Calle Fajardo, que conecta con la Avenida Central.



Figura 6. Vista del paso inferior a la carretera LZ-2. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

En el interior del sector existen caminos de tierra que conectan con la parte sur de la carretera LZ-2 a través de una obra de fábrica de drenaje transversal de la carretera.

El Plan General entre los objetivos de ordenación del núcleo de Tías incluye desarrollar la vía de Circunvalación por el Sur para evitar que el tráfico que va hacia la carretera de Arrecife a Playa Blanca tenga que atravesar el núcleo. Esta propuesta permite considerar el tramo de la carretera LZ-2 junto al sector como travesía, por lo que en un futuro se podrán acondicionar accesos directos desde la misma mejorando la accesibilidad al sector.

1.2.3. Justificación del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento.

La información ambiental expuesta en este documento de desarrollo de la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable residencial R6-T (Tías – Lanzarote) se adapta a los contenidos determinados por la ley 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin embargo debido a la finalidad, la

escala y el ámbito de este documento, algunos de dichos aspectos serán analizados de forma circunscrita al ámbito específico de ordenación, mientras que otros como el clima es tratado de forma más general, ya que no tiene relevancia para la ordenación de este reducido espacio.

La porción de territorio incluida en la delimitación de este sector se encuentra intensamente antropizada por una ocupación del suelo que ha alterado la estructura geosistémica. El área de ordenación incluye una zona de cultivos tradicionales, ahora en desuso, una zona extractiva y una vivienda tradicional en estado de ruina.

El ámbito de estudio se sitúa de forma contigua a la carretera LZ- 2, que en la actualidad es una de las carreteras con mayor intensidad de tráfico de Lanzarote, por tanto se hace necesario tener en cuenta los aspectos referidos a la incidencia de esta sobre el área de ordenación. Los desmontes y excavaciones han determinado las actuales formas del relieve, incluso el perfil edáfico no puedan caracterizarse desde un punto de vista estrictamente natural, en una parte del área ya que encuentra contaminado de forma extensiva por múltiples residuos de diferente naturaleza.

La expresión cartográfica de los contenidos informativos se ha simplificado, renunciando a cartografiar aspectos como los referidos a la fauna.

El diagnóstico ambiental, aunque se adapta a la metodología habitual de integrar la información mediante la determinación de unidades ambientales homogéneas, sin embargo se apoya en criterios bastante relativizados como consecuencia de la dimensión del ámbito y los objetivos de ordenación.

Este apartado incluye los estudios que contribuyen al esclarecimiento de las características del medio con el fin de evaluar la incidencia ambiental de los modelos de ordenación propuestos por los instrumentos de ordenación. Los dos factores que determinan el impacto de un modelo de ordenación son las actuaciones que propone y el medio que resulta afectado.

El procedimiento de evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones de un Plan viene determinado mediante el método de evaluación que sigue:

- Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos.

- Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento, la calidad ambiental y la capacidad de las unidades afectadas para acoger los usos propuestos.
- Análisis y justificación de las alternativas seleccionadas para la clasificación urbanística, expresando sus efectos diferenciales sobre el medio ambiente y su grado de adecuación a los criterios y objetivos ambientales definidos.
- Valoración detallada y signos de los impactos inducidos por las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento.
- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el propio instrumento de planeamiento.

1.2.4. Características de las variables ambientales significativas.

1.2.4.1. Geología / Geomorfología.

Las formas del relieve están constituidas por el apilamiento de lavas emitidas por los conos volcánicos de la Serie III. Esto determina una morfología territorial caracterizada por una rampa en caída N-S desde el interior municipal hacia la costa. La pendiente media es escasamente significativa, dominando en general valores inferiores a 15°.

El área objeto de ordenación es parte del sector medio de estas rampas, con una pendiente media aproximada del 6%.

Debe señalarse que la zona Suroccidental del sector presenta una alteración importante de las formas del relieve originales, como consecuencia de la excavación de dicha zona (cráter extractivo) y el tratamiento de áridos realizado en dicho lugar.

Las zonas cultivadas, actualmente en situación de abandono, presentan explanaciones artificiales para facilitar las tareas agrícolas. Y en el sector nororiental del ámbito se identifican aterrazamientos con el mismo objetivo de facilitar las condiciones de producción.

1.2.4.2. Rasgos Climáticos.

Según la clasificación de Thornthwaite, el ombroclima del ambiente en el que se enmarca el municipio se define como árido, mesotérmico, con poco o nulo exceso de agua en invierno. Se manifiesta mediante unas temperaturas medias anuales suaves y constantes, aunque con gran oscilación diurna en los meses estivales e invernales, y unas precipitaciones escasas, irregularmente distribuidas a lo largo del año y que no superan los 200 mm anuales.

En cuanto a los vientos, son de moderados a flojos, con baremos de intensidad próximos a los 20 km/hora para los del primer cuadrante; siendo también frecuentes las rachas moderadamente fuertes, que suelen durar hasta varios días, especialmente en los meses invernales.

1.2.4.3. Características Hidrológicas.

El ámbito de estudio se localiza sobre una vertiente en forma de rampa cuyo drenaje se realiza sobre pequeñas barranqueras poco incididas. Este drenaje natural se encuentra reconducido en su zona sur como consecuencia de la presencia de la carretera (LZ-2). La zona afectada por actividades extractivas presenta sectores de endorreísmo que están expuestas a la inundación parcial de dicha zona.

El carácter esporádico de las precipitaciones, como se explica en el epígrafe correspondiente a “características climáticas” y el paulatino agotamiento de los recursos hídricos superficiales e hipogeos, ha determinado la desecación casi permanente de los cauces de los barranquillos, solo después de algunos episodios de fuertes precipitaciones el agua circula por el cauce de forma breve.

En el ámbito no se identifica ningún pozo u otra forma de extracción de aguas.

Cabe señalar la presencia en el entrono del la vivienda en ruinas, de un sistema tradicional de recogida de pluviales que descarga sobre un antiguo aljibe.

1.2.4.4. Características Edáficas.

Tipos de suelos y capacidad agrológica

La naturaleza y pendiente del relieve permite la existencia de suelos en gran parte del ámbito de estudio. Solo en la zona sometida a actividades extractivas se hace irreconocible el perfil edáfico. Estos suelos (*aridisoles*) están caracterizados por presentar un horizonte enriquecido en arcilla y sódico. Son, calcáreos, salinos y muy poco permeables al agua.

Podemos asimilarlos a la clase D (Azevedo y Cardoso, 1962).

CLASE D: Baja Capacidad de Uso Agrícola

Se corresponde esta clase agrológica con los ámbitos de *Aridisoles*, los *Solonchaks* y los *Calcisoles*, que constituyen además el ámbito de desarrollo tradicional de la agricultura en el municipio.

Debe destacarse que la mayoría del sector, al menos las zonas de plantación, cuentan con una capa superficial de rofe (lapilli) dispuesto artificialmente con objeto de mejorar las condiciones productivas, ya que este material permite retener cierta humedad subsuperficial.

1.2.4.5. Características de la Vegetación.

Comunidades vegetales y flora terrestre

La vegetación presente en el ámbito resulta de la combinación de múltiples interacciones, entre ellas la antrópica, que tiene como consecuencia la degradación de las comunidades vegetales que se debían encontrar en esa zona. Según la presión ejercida sobre estas comunidades, la vegetación actual tendrá un grado de alteración y se distanciará más de la vegetación original, o potencial, correspondiente a ese sector.

Las comunidades vegetales presentes se definen por elementos de marcado carácter xerófilo, de porte herbáceo, subarborescente y, de forma escasa, arbustivo.

Las formaciones vegetales que se identifican actualmente son el herbazal nitrófilo y una facie de matorral xérico compuesta por las siguientes especies vegetales:

Aulaga (*Launaea arborescens*)

Tabaco moro (*Nicotiana glauca*)

Cosco, barrilla o Llorona (*Mesembryanthemum nodiflorum* y *M. cristalinum*)

Verode (*Kleinia neriifolia*)

Pita (*Agave americana*)



Figura 7. Cosco, barrilla o Llorona (*Mesembriantemum nodiflorum* y *M. cristalinum*). Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

Trabajo



Figura 8. Tabaco moro (*Nicotiana glauca*). Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

Así mismo se identifica algún ejemplar de higuera (*Ficus carica*) superviviente de la antigua actividad agrícola ahora en abandono, un ejemplar de cactus (*Opuntia sp*) de función ornamental, así como algunas especies de gramíneas ruderales (pastos).

No se ha identificado ninguna especie que esté acogida a régimen de protección bajo las siguientes categorías de protección y amenaza de la flora:

- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias. (BOC nº 35, de 18 de marzo de 1991)
- Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias. (BOC nº 97/2001, de 1 de agosto de 2001).

- *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.* (Diario Oficial nº L 206 de 22/07/1992)

Áreas de interés florístico.

El ámbito de ordenación no se encuentra incluido en ningún área de interés florístico de las definidas por el Avance del PGO de Tías.

1.2.4.6. Características de la Fauna.

No se ha identificado ninguna zona de anidamiento o indicios de poblaciones estables de vertebrados salvo los reptiles lanzaroteños y mamíferos cosmopolitas.

Comunidades de vertebrados terrestres

Reptiles

La *Gallotia atlantica atlántica* habita zonas áridas como pedregales con matorral de aulagas y así como zonas cultivadas.

Mamíferos

No se ha constatado la presencia ni ningún indicio de poblaciones de musaraña canaria (*Crocidura canariensis*). Sin embargo es posible su existencia en la zona ya que se haya en su dominio potencial. Esta especie está catalogada a nivel regional y nacional como Vulnerable. Se trata de una especie endémica de las islas que se encuentra amenazada tanto por la reducción y alteración de su hábitat como por los predadores (la lechuza, el ratonero, el cernícalo y los gatos entre otros).

La población del erizo moruno (*Atelerix algirus*) estuvo amenazada hasta 1999 fecha en la que se descatalogó de Canarias. Los atropellos en la carretera y la alteración de su hábitat son las únicas amenazas que recaen en las poblaciones de esta especie.

Fauna terrestre protegida y amenazada

A continuación se cita las especies de vertebrados que presentan estatus de amenaza y de protección, según los siguientes documentos y legislación vigente:

- Decreto 151/2001, de 23 de julio, por el que se crea el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias. (CEAC).
- Real Decreto 439/1990 de 30 de marzo de 1990. Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. (CNEA).
- Directiva 92/43/CEE, del consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres; traspuesta a la legislación española por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. (Directiva Hábitat)
- Directiva de la Comisión de 6 de marzo por la que se modifica la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres (Directiva AVES).
- Convention on the Conservation of European Wildlife and Natural Habitats (ETS no. 104). Berna, 19.IX.1979. (Convenio de Berna)
- Convenio sobre la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres, hecho en Bonn el 23 de junio de 1979. (Convenio de Bonn)
- Instrumento de ratificación del Acuerdo sobre la conservación de las Aves Acuáticas Migratorias Afroeuroasiáticas. La Haya, 15.VIII.1996. (Convenio de La Haya)

Clase	Especie y Subespecie	CEAC	Directiva 92/43/CEE	Modificación Directiva 79/409/CEE	Convenio de Berna	Convenio de Bonn	Convenio de La Haya	R.D. 439/1990
Mammalia	<i>Crocidura canariensis</i>	V	Anexo 4		Anexo II			V
Reptilia	<i>Gallotia atlantica</i> ssp. <i>atlantica</i>	S	Anexo 4					S

Fuente: Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias.

No se han registrado taxones de fauna invertebrada incluidos en las anteriores categorías de protección.

1.2.4.7. **Calidad Visual del Paisaje.**

La evaluación de la calidad paisajística es un instrumento de aproximación a la valoración ambiental que establece sectores homogéneos conforme a sus aptitudes para la conservación del paisaje. Estos sectores o unidades homogéneas intentan agrupar el territorio en porciones de características semejantes para facilitar el ejercicio de valoración de la calidad visual de forma específica.

Para estimar esta variable se valora, por un lado cada uno de los elementos que lo conforman y por otro, éste en su conjunto (Gómez Orea, 1978).

La dosis de subjetividad consustancial a cualquier valoración se atenúa mediante la estimación detallada de sus componentes, método, sin embargo, cuestionado al caer con frecuencia en el error de tomar las partes como sumandos del todo y de este modo reducir el análisis a la valoración de los elementos que conforman el paisaje. En la selección de criterios se hace preciso cumplir, al menos, dos de las condiciones que se relacionan a continuación:

- La lista de criterios considerados debe ser extensa. Se intentará cubrir todos los valores visuales del paisaje.
- Los criterios deben ser excluyentes. Al sopesar un parámetro no se debe valorar, simultáneamente, otro distinto.

En definitiva la valoración la conforman las características estéticas y formales del paisaje, como las formas del relieve, la vegetación y la distribución de los usos del suelo.

En el ámbito de ordenación de este documento, cuya extensión es bastante limitada, los criterios se simplifican por la homogeneidad territorial, tomando relevancia aspectos concretos como los usos del suelo precedentes o la intensidad de antropización.

Criterios para la valoración de la calidad visual del paisaje.

o **Valoración de las características geomorfológicas**

En este apartado, se han considerado las pendientes, las formas del relieve y la ubicación en los siguientes términos:

- Valoración baja, para unidades sin especial interés, sometidas a procesos de desmantelación o alteración por aportes antrópicos.

- Valoración moderada, referida a unidades sin rasgos especialmente notables o singulares.
- Valoración alta, referida a unidades de características poco frecuentes, sin rasgos excepcionales, y/o excepcionales pero con cierto deterioro. Abarcaría áreas de pendientes pronunciadas
- Valoración muy alta, para áreas de carácter excepcional, por incluir algún enclave de interés singular. Comprendería sectores de pendientes muy acusadas escarpes que conforman hitos del paisaje.

○ **Valoración de la cubierta vegetal**

La vegetación es un elemento fundamental en la composición paisajística. Esta variable ha sido valorada en términos de porcentajes de cobertura vegetal y tipo de vegetación, de manera que los valores más altos se otorgan a las unidades con una cubierta vegetal cercana a la potencialidad, mientras que la más baja estimación corresponde a unidades donde prevalecen las formaciones muy degradadas o donde la vegetación está ausente. En este sentido se han considerado las siguientes valoraciones:

- Valoración baja, se aplica a sectores muy degradados, sometidos a afecciones paisajísticas de origen antrópico, donde la cobertura vegetal sea poco relevante o inexistente.
- Valoración moderada, comprende sectores poco afectados por la presencia de instalaciones e infraestructuras, en los que predominan matorrales de sustitución abiertos.
- Valoración alta, correspondería a las áreas en las que la alternancia de cultivos y formaciones vegetales estén integradas de forma adecuada en el paisaje.
- Valoración muy alta, incluiría áreas que contengan formaciones climácicas y conjuntos arbóreos o arborescentes.

○ **La distribución de usos sobre el territorio. Integración de las actuaciones humanas**

La calidad visual del paisaje se valora en orden inverso el grado de transformación de las condiciones naturales, de modo que a un mayor grado de transformación le corresponde una valoración menor. Los valores se distribuyen de la siguiente forma:

- Valor muy bajo, cuando se aprecia una desestructuración de las condiciones paisajísticas.
- Valor bajo, cuando se aprecia una abundante distribución de actuaciones poco integradas con el entorno y con una sensible repercusión paisajística en toda el área.
- Valor moderado, comprende sectores donde se alternan usos tradicionales y actuaciones mal integradas.
- Valor alto, abarca áreas con actuaciones escasas y tradicionales.
- Valor muy alto, incluye sectores donde las actuaciones humanas son inexistentes o, cuando se hallan presentes, estén plenamente integradas.

o **La visibilidad del paisaje**

La intervisibilidad del territorio es un elemento esencial en la valoración de la calidad visual del paisaje. Los enclaves desde donde se obtienen amplias panorámicas son especialmente sensibles a cualquier actuación que se lleve a cabo a causa de su elevada visibilidad desde cualquier ubicación.

El amplio campo visual del área de ordenación hace que los criterios referidos a la intervisibilidad deban ser considerados de la siguiente forma:

- Valor muy bajo, zonas de muy poco visibles con nula repercusión visual
- Valor bajo, zonas de visibilidad reducida al interior del ámbito
- Valor moderado, zonas cuya visibilidad se limita al propio ámbito y al entorno inmediato.
- Valor alto, zonas de visibilidad amplia dentro del municipio o núcleo.
- Valor muy alto, zonas de visibilidad amplia que trasciendo el núcleo y el municipio.

Valoración de calidad visual del paisaje

La valoración de calidad visual del paisaje establecida por unidades es la relacionada a continuación:

Muy alta calidad paisajística:

-No se describe ninguna unidad bajo esta valoración.

Alta calidad paisajística:

-No se describe ninguna unidad bajo esta valoración.

Moderada calidad paisajística:

-Zona de cultivos tradicionales (occidental)

-Zona de vivienda tradicional y entorno

-Zona de cultivos tradicionales (oriental)

Baja calidad paisajística:

-Zona extractiva abandonada

Tabla síntesis de valoración de la Calidad Visual del Paisaje

	Valor C. geomorfológicas	Valor vegetal	Usos/Integración actuaciones	Visibilidad paisaje	Valor global de calidad visual
Zona de cultivos tradicionales (occidental)	Moderado (2)	Moderado (2)	Alto (3)	Alta (3)	2,5 (Moderada)
Zona de vivienda tradicional y entorno	Bajo (1)	Bajo (1)	Alto (3)	Alta (3)	2 (Moderada)
Zona de cultivos tradicionales (oriental)	Moderado (2)	Moderado (2)	Alto (3)	Alta (3)	2,5 (Moderada)
Zona extractiva abandonada	Muy Bajo (0)	Muy Bajo (0)	Muy Bajo (0)	Moderada (2)	0,5 (Muy Baja)

1.2.5. Inventario y localización de los elementos naturales y culturales merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.

1.2.5.1. Categorías de Protección.

El ámbito de estudio no se localiza en ningún Espacio Protegido de la red Canaria o de la Red Natura 2000.

Como el resto de la isla este espacio forma parte de la Reserva de la Biosfera de Lanzarote. Formar parte de dicha reserva no implica el sometimiento a una normativa específica de protección, sin embargo existe un compromiso, por parte de las administraciones implicadas en su gestión, por procurar que las actividades y usos que soporte el territorio se alineen con los objetivos de desarrollo sostenible e integración paisajística que son implícitas a todos los miembros de la Red Mundial de Reservas de la Biosfera.

1.2.5.2. *Patrimonio Cultural.*

El ámbito objeto de este documento de ordenación pormenorizada SUSO-R-6-T, incluye un conjunto de vivienda e infraestructuras agrarias tradicionales, que aunque se encuentra en estado de ruina, todavía encierra valores desde la perspectiva cultural y paisajística. Este elemento presenta un importante potencial para su rehabilitación. Sin embargo no se encuentra incluido en el Catálogo Municipal.



Figura 9. Gesplan. Trabajo de Campo 2009. Conjunto de vivienda e infraestructuras agrarias tradicionales

1.2.6. **Impactos ambientales preexistentes.**

El tratamiento de los problemas ambientales existentes va a tener como eje fundamental el reconocimiento de los diferentes desequilibrios producidos por las actuaciones humanas en el espacio municipal, que vienen a tener su impronta espacial en un conjunto de impactos ambientales.

A los aprovechamientos agrarios se vinculan el mayor impacto ambiental histórico registrable en el municipio de Tías; el abandono agrícola, al que se asocia el deterioro progresivo de toda la infraestructura asociada a las explotaciones agrarias, especialmente los muros de piedra. Sin embargo, la generalización del enarenado hace que estéticamente el abandono agrícola no repercuta paisajísticamente en la misma medida que otras áreas que no cuentan con la capa protectora del rofe (lapilli) sobre el suelo.

○ **Impactos derivados de las edificaciones y construcciones**

La única vivienda tradicional que se reconoce en el ámbito de ordenación se encuentra en estado de ruina con grave deterioro estructural, lo que se traduce en un evidente impacto sobre las condiciones estéticas y, por ende, sobre el patrimonio cultural.



Figura 10. Gesplan. Trabajo de Campo 2009. Impacto de edificación en ruina.

○ **Impactos derivados de infraestructuras y residuos.**

En cuanto a los impactos asociados a las infraestructuras, éstos derivan principalmente de los tendidos aéreos para la electricidad y telefonía.



Figura 11. Gesplan. Trabajo de Campo 2009. Impacto de tendidos aéreos de instalaciones

El contacto, entre el área de ordenación y la carretera LZ- 2 no está correctamente resuelto, ya que genera un talud que muestra los vertidos inertes utilizados para la corrección topográfica del trazado de la carretera.

En cuanto a los vertidos de residuos, hay que señalar la presencia de maquinaria, un coche y un camión abandonados, presuntamente son restos de la antigua actividad extractiva que se practicaba en el lugar.



Figura 12. Gesplan. Trabajo de Campo 2009. Impacto por vehículos abandonados

También destacan los vertidos de escombros y de residuos sólidos urbanos localizados de forma discontinua en la zona sur del ámbito de actuación.



Figura 13. Gesplan. Trabajo de Campo 2009. Impacto por residuos.

De forma localizada, se detectan áreas de escombreras y vertidos en las áreas más deterioradas cercanas al área extractiva que en sí misma supone un impacto ambiental.

1.2.7. Riesgos Naturales y Antropogénicos

1.2.7.1. Identificación de riesgos naturales.

1.2.7.1.1. Riesgos derivados de la actividad sísmica y volcánica

En Tías se reconocen algunos campos volcánicos relativamente recientes, que se presentan bajo aspecto de conos volcánicos, coladas y depósitos piroclásticos. El tipo de erupciones basálticas que producen estas lenguas lava son relativamente tranquilas ya que los “ríos de lava” se instalan sobre la red de drenaje natural, mientras que el aparato piroclástico se limita localmente construyendo los característicos conos volcánicos que salpican la isla. Debido a que todas las erupciones del último ciclo volcánico responden a estas características, no es previsible actividad volcánica de otro tipo.

Por otra parte la frecuencia de estas erupciones es difícil de adivinar ya que el modelo explicativo que se aplica para explicar la construcción del archipiélago, no despeja algunas

lagunas sobre la pauta de actividad. Con el conocimiento sobre dichos extremos que se dispone en la actualidad es muy difícil predecir los riesgos derivados de erupciones. Cabe señalar que las erupciones de Timanfaya (1730-36) produjeron coladas que se aproximaron menos de dos kilómetros al ámbito de estudio. Pero desde entonces no se ha registrado ningún tipo de actividad volcánica en la isla

Como consecuencia de lo expuesto y teniendo en cuenta el registro histórico de erupciones volcánicas en Canarias se puede afirmar que la **probabilidad** de catástrofe local por **erupción volcánica es baja** (o muy baja), y que en caso de que aconteciera la magnitud de la misma sería inmensa, si esta cuenta con aparato piroclástico.

Los riesgos derivados de **movimientos sísmicos** terrestres son potencialmente bajos. La actividad sísmica que se registra en Canarias es poco frecuente y presumiblemente de baja intensidad, estando relacionada con fenómenos de naturaleza volcánica.

Este riesgo se estima como **probabilidad baja y de magnitud moderada**.

1.2.7.1.2. Los riesgos climáticos

Los riesgos climáticos si merecen un análisis más exhaustivo.

Los procesos climáticos que implican un cierto riesgo son los siguientes:

- Riesgos derivados de la intensidad y frecuencia de vientos.
- Riesgos derivados de lluvias torrenciales y avenidas de agua pluvial-fluvial.

Riesgos derivados de la intensidad y frecuencia de vientos

La posición geográfica del sector implica un cierto riesgo de incidencia de los vientos, sobre todo en localizaciones altas y en formas culminantes del relieve donde se producen localmente fenómenos de compresión eólica contra el mismo. La dirección de los vientos asociados a temporales puede variar en virtud de los tipos de tiempo atmosférico dominantes en Canarias, estos son los siguientes:

- Temporales del Suroeste. Presentan mayor frecuencia en los meses de invierno (de noviembre a marzo), se caracterizan por un régimen térmico moderadamente cálido y precipitaciones copiosas, los vientos asociados a este tipo de tiempo pueden superar los 100 kilómetros /hora, con el riesgo evidente de daños sobre las edificaciones y sobre los elementos arbóreos, carteles, mobiliario, etc.

- Temporales del Sureste. Como los temporales del Suroeste, los del Sureste se presentan con mayor frecuencia en los meses de invierno. Presentan características similares a los mismos, salvo, obviamente, la dirección del viento.
- Temporales del Noreste. Se presentan principalmente en los meses de verano con frecuencias muy altas (son casi constantes en esta estación), no suelen presentar características extremas, y su régimen de vientos suele ser bastante moderado.

La exposición de elementos como antenas, bidones, planchas de fibrocemento y otros elementos precarios, supone un factor de riesgo añadido en el contexto del asentamiento.

Este riesgo se estima como **probabilidad alta y de magnitud moderada**.

Riesgos derivados de lluvias torrenciales y avenidas de agua pluvial-fluvial.

A pesar de la aridez del paisaje de esta zona del municipio de Tías, esta porción del territorio se ve afectado ocasionalmente por lluvias de carácter torrencial, que son desalojadas de forma brusca debido a la carencia de una cubierta forestal que amortigüe la escorrentía o que facilite la infiltración. Sin embargo la dimensión superficial de algunas cuencas, y la susceptibilidad a la erosión, conforman una situación de riesgo potencial de arroyamiento de bienes y personas en zonas de cauce y sus entornos.

El riesgo de inundación puede ser alto, en áreas con problemas de drenaje temporal o puntual.

1.2.7.2. Identificación Riesgos antropogénicos.

Riesgos derivados de las edificaciones y su estado de conservación.

En la unidad 2 se ha identificado una vivienda tradicional en situación práctica de ruina, que corre un evidente riesgo de derrumbe parcial. Además ha de tenerse en cuenta que cuenta con elementos estructurales de madera en el techo y otras zonas, por tanto existe la posibilidad de registrarse puntualmente algún foco de incendio.

Este riesgo se estima como de **probabilidad baja y de magnitud moderada**.

1.2.8. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Los usos actuales del suelo afectados por la delimitación del sector son principalmente el uso agrícola tradicional en abandono, el uso extractivo en abandono en las proximidades a la carretera LZ-2 en la zona al sur del sector y el uso residencial rural abandonado, en el que se

localiza una vivienda tradicional en estado ruinoso con una estructura agrícola asociada, como es un aljibe y un secadero.



Figura 14. Vista de edificación residencial y muro de borde Camino Los Lirios. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

Los terrenos agrícolas no están vallados, pero existen muros de piedra seca de delimitación de propiedades y de contención de terrenos. El área extractiva abandonada está bordeada por muros de contención revestido de piedra. Igualmente existen muros de contención de piedra en el borde del camino de Los Lirios y en el camino de acceso a la vivienda existente en el interior del sector.



Figura 15. Muros de piedra. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.



Figura 16. Muro de contención en área extractiva. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.



Figura 17. Vista del sector desde el Camino de los Fajardo. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

Atravesando la carretera LZ-2 existe un paso peatonal subterráneo al cual se accede a través de una escalera localizada en el borde de la carretera y en el borde exterior del sector, existe una obra de fábrica de drenaje transversal que también se utiliza para el paso de vehículos.

1.2.8.1. Red de Abastecimiento.

Próximo al área donde se extiende el sector R6- T, se encuentra uno de los depósitos de agua de la localidad de Tías, se trata del depósito La Candelaria, cuya titularidad es del Consorcio. El embalse cuenta con un volumen de 1100 m³ de capacidad y se encuentra semienterrado en el terreno.

Desde el depósito anteriormente mencionado, parten dos ramales de distribución de agua por trazados distintos, aproximándose ambos al sector estudiado en el presente documento. Las redes de distribución son las siguientes:

- Conducción 1: parte del depósito La Candelaria al depósito de UGA. Discurre de forma parcial por el Camino de Los Lirios, de tal forma que el embalse se halla con respecto al área estudiada a unos 1200 m de longitud en tubería. Se trata de una tubería de fundición, con un diámetro interno de 250 mm.
- Conducción 2: se conoce como la línea que parte del mismo depósito hasta la Avenida Central. Discurre a través del Camino de La Candelaria, mediante una tubería de PVC con un diámetro de 110 mm. En el cruce con el Camino de Los Lirios se bifurca continuando por esta vía con una tubería de 90 mm de diámetro hasta aproximarse a la zona de estudio.

En el interior del sector estudiado, no se haya ninguna tubería para la distribución de agua potable.

1.2.8.2. Red de Saneamiento.

El colector más próximo al suelo urbanizable, para la recogida de aguas fecales, discurre parcialmente por la calle Tajinaste, la cual se sitúa al oeste del sector objeto del presente documento.

Este colector comienza su trazado desde Los Lirios hasta la antigua EDAR Finlandia, en Puerto del Carmen. Se trata de una tubería de PVC de 315 mm de diámetro, cuyo transporte se lleva a cabo por gravedad.

1.2.8.3. Red Eléctrica y Alumbrado Público.

En el interior del sector de suelo urbanizable se halla una línea aérea de Media Tensión (M.T), adentrándose en el interior desde el noreste en dirección suroeste. Esta línea, se encuentra apoyada en tres torres distribuidas linealmente por el interior y prácticamente por el centro del sector, continuando su recorrido de forma soterrada hasta una de la Estaciones Transformadoras (E.T), denominada Tías III, ubicada fuera del sector R6- T.

El sector dispone de una E.T en su interior, denominada Tías I, situada en el límite este del mismo.



Figura 18. Vista de la E.T, Tías I. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

Desde la E.T de Tías I, parte una línea aérea de Baja Tensión (B.T) hacia un poste situado en una de las fachadas de una antigua edificación abandonada, ubicada en el interior del sector. Desde este punto, se distribuye la red de forma aérea hacia edificaciones cercanas al área de estudio.



Figura 19. Red en B.T.en el interior del sector. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

En cuanto al Alumbrado Público (A.P), cabe indicar que disponen de A.P los viales que lindan con el suelo urbanizable, en el caso del Camino Los Lirios y el Camino de Los Fajardos, los soportes y luminarias se encuentran apoyados en los propios muretes de mampostería que bordean casi en su totalidad los límites de las vías con el sector R6- T.



Figura 20. Ubicación del alumbrado público en el Camino Los Lirios y Camino de Los Fajardos. Gesplan. Trabajo de Campo 2009.

1.2.9. Condiciones de la ordenación urbanística estructural y las determinaciones de desarrollo establecidas por el Plan General de Ordenación.

El Plan General incluye las determinaciones de ordenación urbanística del sector de suelo urbanizable SUS-R-6T en la Ficha nº 6-A (plano PO-2F), en la que se recogen los parámetros básicos de edificabilidad, aprovechamiento urbanístico, sistemas generales y usos, y las reservas obligatorias de suelo, definiendo por usos pormenorizados superficies de suelo y edificabilidades. Se establece el sistema de ejecución pública- cooperación y se incluye un plano en el que se refleja la delimitación y alineaciones.

El Plan General incluye el sector R6-T en la unidad ambiental A-4 y establece determinaciones específicas de contenido ambiental.

El planeamiento general incluye el sector R6-T en el núcleo de Tías, estando separado de la zona central por la carretera LZ-2. Las propuestas de ordenación para el núcleo de Tías tienen como objetivo principal su consolidación como principal receptor, junto con Mácher, de la población prevista y el reforzamiento de su carácter de centro municipal, proponiendo mejorar su nivel de equipamientos y servicios.

El Plan General de Ordenación propone para la zona de Los Lirios una concentración de sistemas generales en el entorno de la Calle Tajinaste de uso educativo, espacio libre público y bienestar social, señalando un vial de borde de los mismos con carácter vinculante.

Incluidos en el sector de suelo urbanizable se prevé los siguientes sistemas generales:

SGM-2-E(b) Uso educativo. Ampliación colegio Camino Los Lirios (9.190 m²)

SGM-5-EL(b) Uso espacio libre. Ampliación parque C/Tajinaste (9.426 m²)

SGM-3-BS(b) Uso bienestar social. Ampliación Residencia C/ Tajinaste (5.741 m²)

La superficie total de los sistemas generales incluidos en el sector R-6-T es de 24.357 m² (21% de la superficie del sector).

En medio de los anteriores se prevé otro sistema general, SGM-4D Deportivo Camino Los Lirios, adscrito al sector de suelo urbanizable SUSO-R-5-T.

En cuanto a las tipologías edificatorias se establecen unos porcentajes de la edificabilidad residencial a desarrollar en tipologías edificatorias de dos plantas y tres plantas.

1.2.10. Afecciones impuestas por legislación sectorial.

El suelo perteneciente al sector R-6-T está afectado por las limitaciones impuestas por diferentes legislaciones, principalmente por su localización, de las que destacamos las más relevantes, como son:

- Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento (Decreto 131/1995), tiene como objetivo la regulación de la actividad de planificar, proyectos, construir, conservar, financiar, usar y explotar las carreteras de Canarias. Así, se consideran carreteras las vías de dominio y uso público destinadas fundamentalmente a la circulación de vehículos automóviles. La aplicación de esta Ley y de su Reglamento supone que la ordenación está sujeta a las disposiciones que para el uso y defensa de la carretera establece esta legislación. Este sector está afectado por la carretera insular LZ-2 Arrecife – Playa Blanca y la carretera municipal LZ-501 Los Lirios – La Geria.

Como ya se ha señalado en esta memoria, el Plan General de Ordenación de Tías incluye desarrollar la vía de Circunvalación por el Sur, para evitar que el tráfico que va hacia la carretera de Arrecife a Playa Blanca tenga que atravesar el núcleo de Tías. Esta propuesta permite considerar el tramo de la carretera LZ-2 junto al sector R6-T como travesía, por lo que en un futuro se podrán acondicionar accesos directos desde la misma mejorando la accesibilidad al sector. Hasta que esa propuesta se materialice, la competencia y responsabilidad respecto a su planificación, proyecto, construcción, conservación, mantenimiento, señalización, uso y explotación, así como, si fuese necesario, la ampliación del número de sus calzadas, acondicionamiento de trazado, ensanches de plataforma, mejoras de firme o ejecución de variantes, le corresponde al Cabildo Insular de Lanzarote. Respecto a la LZ-501, quien tiene esas competencias y responsabilidades es el Ayuntamiento de Tías.

La Ley de Carreteras de Canarias establece que son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho metros de anchura a cada lado de la vía en autopistas, autovías, vías rápidas, y carreteras de interés regional, y de tres metros en el resto de las carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

En cuanto a las servidumbres, la zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno delimitadas interiormente por el borde de la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación. En estas zonas de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización del titular de la carretera y sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Como excepción se permiten, sin

necesidad de autorización alguna y en precario, actividades agrarias y obras de cerramiento diáfano para protección de fincas rústicas, siempre que sean compatibles con la seguridad vial.

La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por el borde de la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

Por último, esta Ley establece la línea límite de edificación a ambos lados de la carretera, que es aquella desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación. Dicha línea límite se mide horizontalmente a partir de la arista exterior más próxima de la calzada, extendiéndose por tal borde de la franja destinada a la circulación de vehículos en general. En ningún caso la línea límite de edificación puede sobrepasar el borde exterior de la zona de afección.

Para este sector en concreto, todas estas afecciones se recogen en el siguiente cuadro:

CARRETERA	DOMINIO (m.)	SERVIDUMBRE (m.)	AFECCIÓN (m.)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (m.)
LZ-2 Arrecife – Playa Blanca	8	10	7	30
LZ-501 Los Lirios – La Gería	3	5	3	12

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, desarrollada por el Real Decreto 1.513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, y el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Respecto a la zonificación acústica, en los instrumentos de planeamiento urbanístico se debe incluir la territorial, conforme a la clasificación contenida en la legislación. Así, de todos los tipos de áreas acústicas posibles, en este sector de suelo se reconoce una única clase que se la que corresponde con los sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. El citado Real Decreto 1.367/2007 establece una serie de objetivos y valores que se deben aplicar, y se especifica la metodología que se debe emplear para el cálculo concreto de cada sector. Así, para los sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial en concreto, se especifican los siguientes:

- Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55

- Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, educativos o culturales.

Uso del edificio	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

- Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio	Índice de vibración L _{aw}
Vivienda o uso residencial	75

- Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades.

Uso del local colindante	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L _{K, d}	L _{K, e}	L _{K, n}
Residencial	Zonas de estancias	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
	Oficinas	40	40	40
Educativo o cultural	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura	30	30	30

Todo esto suponen límites a los índices máximos de ruidos y vibraciones que se van a poder soportar en este sector de suelo.

En cuanto a las servidumbres acústicas, establece la Ley 37/2003 que se delimitan en los mapas de ruido de infraestructuras, y gravan sectores del territorio afectados por el

funcionamiento de infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuario y su entorno. El sector R6-T no aparece afectado en ningún mapa de ruido; tan sólo aparece afectado por servidumbres aeronáuticas que, como se verá en el siguiente punto, no tiene que ver con el ruido, sino con las alturas.

- Servidumbres aeronáuticas. En concreto se deben tener en cuenta, entre otros, los siguientes:
 - Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre, que establece las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.
 - Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
 - Real Decreto 2024/1976, de 30 de julio, por el que se modifican las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote.
 - Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
 - Orden del Ministerio de Fomento de 5 de septiembre de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote.

Según el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de fecha 1 de noviembre de 2009, respecto a la Revisión del Plan General de Ordenación de Tías, este sector de suelo urbanizable R6-T está incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas, en concreto vulnera la Superficie Horizontal Interna y la Superficie Cónica. A pesar de esto, el Ministerio de Fomento en el año 2005 informó favorablemente la clasificación de suelo de este sector en el Plan General de Ordenación vigente, ya que la afección viene por la propia topografía del terreno.

1.2.11. Estructura de la propiedad del suelo.

Según la información catastral consultada en la dirección general del catastro y la proporcionada por el Ayuntamiento el sector de suelo urbanizable afecta a seis fincas.

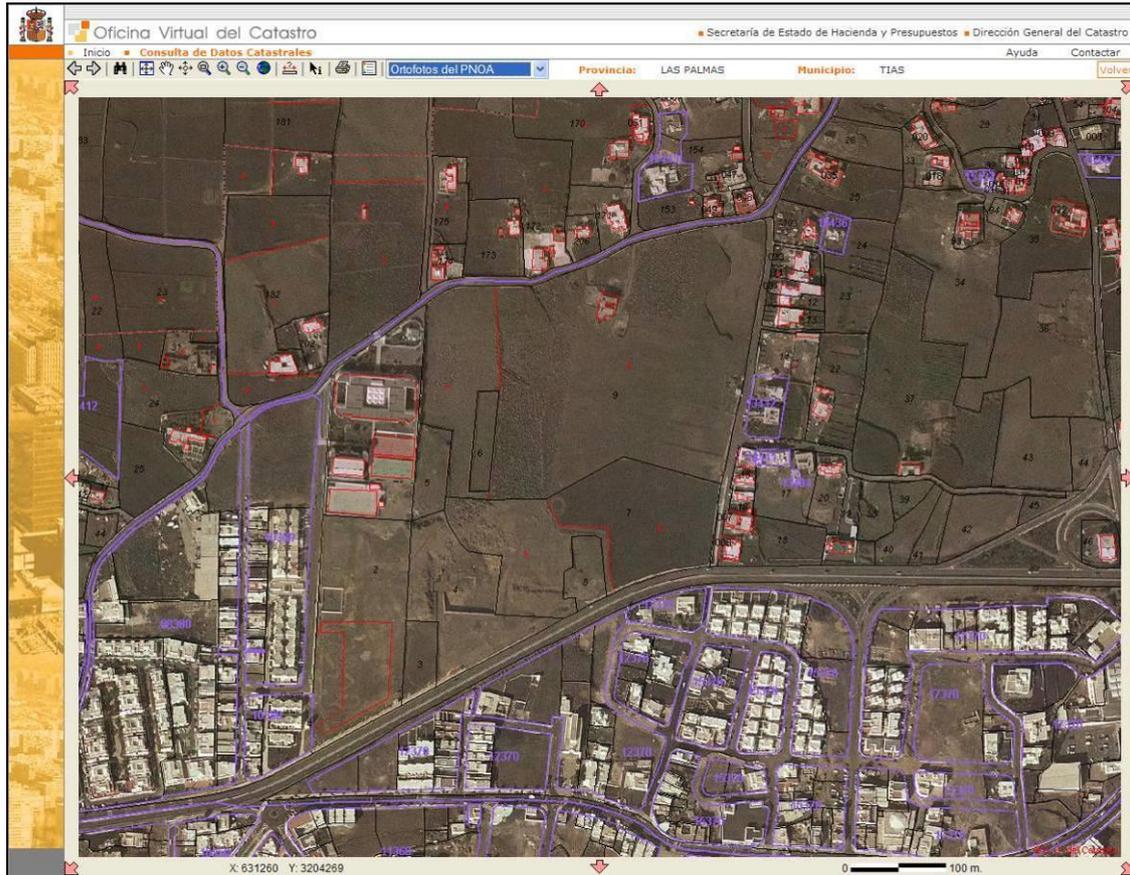


Figura 21. Ortofotografía. Oficina virtual de Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.

Dentro de la delimitación del sector se incluye parte del camino Los Lirios de dominio público.

A continuación se incluye una relación de propietarios e identificación de fincas afectadas.

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	TITULAR CATASTRAL	SITUACIÓN	SUP. SUELO (m ²)
1	35028A001000030000SL	Carmen Medina Díaz	Polígono 1.Parcela 3 Pavón. Tías	2.706
2	35028A001000040000ST	Domingo Medina Díaz	Polígono 1.Parcela 4 Pavón. Tías	13.221
3	35028A001000050000SF	Jesús Cecilio Morales Borges	Polígono 1.Parcela 5 Los Lirios. Tías	3.194
4	35028A00100070000SO	Pedro Medina Díaz	Polígono 1.Parcela 7 Huertas viejas. Tías	27.646
5	35028A00100080000SK	Socorro Medina Díaz	Polígono 1.Parcela 8 Huertas viejas. Tías	2.586
6	35028A00100090000SR	Carmen Borges Mesa (50%) Riverol Borges Asociados S.L. (50%)	Polígono 1.Parcela 9 Los Lirios. Tías	74.703

Del estudio de la estructura de la propiedad se desprende que la propiedad está fraccionada en la parte baja del sector, en las proximidades de la carretera LZ-2, y la parte superior pertenece casi en su totalidad a una sola propiedad, ocupando prácticamente la mitad de la superficie del sector.

1.2.12. Diagnóstico ambiental.

1.2.12.1. Problemática ambiental

La problemática ambiental actual del ámbito de ordenación se define por las consecuencias paisajísticas del abandono agrícola, la impronta que han dejado sobre el territorio las actividades extractivas abandonadas, el estado de conservación de la única vivienda tradicional que se encuentra en el ámbito y la presencia de diferentes tipos de residuos localizados en el ámbito de ordenación. La combinación de dichos factores determina unas circunstancias ambientales relativamente devaluadas, aunque debe señalarse que las condiciones contextuales son, en ciertos aspectos, más impactantes, sobre todo debe destacarse el impacto (acústico y visual) de la LZ - 2 sobre su entorno, incluida la zona objeto de ordenación, y la baja calidad contextual del paisaje urbanizado que rodea la zona.

1.2.12.2. Situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicarse el plan

En caso de no aplicarse las determinaciones de ordenación dispuestas por el documento de ordenación pormenorizada del sector R6-T, el sector podría seguir albergando los usos marginales que actualmente alberga, teniendo en cuenta la paulatina destrucción de los elementos de valor cultural y el posible depósito de vertidos favorecidos por la singular morfología de la antigua cantera. Por el contrario también es probable que a medio o largo plazo se produzca una recolonización vegetal en forma de matorral xérico de sustitución como se aprecia de forma incipiente en las unidades ambientales 01 y 03.

1.2.12.3. Unidades ambientales homogéneas.

Con objeto de descifrar la complejidad espacial se ha adoptado una metodología de análisis del paisaje que permite adquirir un conocimiento integrado mediante la identificación y la valoración de los elementos que lo estructuran. De este modo, se han establecido sus potencialidades con objeto de abordar una ordenación integral. Así, *su formalización consiste en la definición de unidades a partir del inventario de los factores o elementos informativos de carácter sectorial. Tales unidades se consideran como sistemas de relaciones de funcionamiento unitario cuyas componentes y procesos son precisamente los citados factores inventariados* (Gómez Orea, D., 1994:86). En síntesis, la información recogida en el inventario ambiental, a través de las unidades homogéneas, conduce a la elaboración del diagnóstico, la evaluación y, en última instancia, la tarea de ordenación.

Tras el análisis de los rasgos que definen las variables ambientales que configuran el territorio objeto de este documento de ordenación pormenorizada del sector R6-T, se han establecido cuatro unidades ambientales homogéneas:

- *1 Vertiente subhorizontal con cultivos abandonados y recolonizados de matorral xérico*
- *2 Vertiente con vivienda tradicional y “alcogida”*
- *3 Vertiente subhorizontal con cultivos abandonados “enarenados” (cubierta de lapilli)*
- *4 Área extractiva en desuso con presencia de vertidos inertes y cráter artificial de planta semirectangular*

El diagnóstico de las unidades se presenta mediante una tabla de síntesis de diagnóstico ambiental.

1.2.12.4. Diagnósis de Potencialidad: Calidad para la Conservación y Capacidad de Uso

La diagnosis ambiental tiene por objeto proporcionar una lectura precisa de la naturaleza del territorio mediante el examen de los factores que lo estructuran. El diagnóstico revela los rasgos espaciales más destacados, delimita los sectores que albergan un patrimonio natural y cultural, susceptible de ser protegido, y detecta los conflictos ambientales, subyacentes o manifiestos, que encierra el paisaje; de este modo, facilita su gestión. La diagnosis se constituye en un instrumento crucial en la ordenación del territorio; además, facilita el despliegue de las potencialidades que alberga, determina su capacidad de acogida ante la implantación de usos y aprovechamientos y prevé los desequilibrios que éstos pueden generar. El diagnóstico condiciona en un grado muy elevado los enunciados del documento normativo que establece el desarrollo del territorio y pondera las propuestas que contiene el este documento de ordenación pormenorizada, previo a su evaluación.

La información obtenida en la fase del análisis del territorio (información ambiental), queda sistematizada tras establecer las unidades ambientales homogéneas con la finalidad de facilitar la comprensión del territorio. Las unidades ambientales delimitan porciones homogéneas del territorio. Su trazado se establece tras analizar las variables espaciales que las articulan con la finalidad última de implantar una ordenación racional.

La diagnosis de potencialidad permite realizar una evaluación a través de la ponderación de los diferentes parámetros que definen a las unidades ambientales con el objeto de establecer la capacidad de acogida de diferentes usos o actividades.

1.2.12.4.1. Calidad para la Conservación.

Este parámetro valora los factores ambientales que articulan el territorio con objeto de establecer los sectores que deben ser objeto de protección.

Para determinar la evaluación de la Calidad para la Conservación se han considerado cuatro variables ambientales:

Geomorfología / Geología, Vegetación / Flora, Fauna y Calidad visual del paisaje.

Cada una es cuantificada por separado. La estimación se establece siguiendo la siguiente jerarquía convencional:

1. Muy bajo, 2. Bajo, 3. Moderado, 4. Alto, 5. Muy alto

Los rasgos geomorfológicos

Se han evaluado las variables que configuran el relieve; estas son, la naturaleza del sustrato, la pendiente, la morfología y el emplazamiento, en los siguientes términos:

5. Valoración muy alta: Asignada a sectores de carácter excepcional por albergar rasgos relevantes.

4. Valoración alta: Referida a sectores de características poco frecuentes, pero sin rasgos excepcionales.

3. Valoración moderada: Otorgada a unidades con características comunes.

2. Valoración baja: Asignada a sectores cuyas características naturales y/o paisajísticas se encuentran alteradas superficialmente.

1. Valoración muy baja: Asignada a sectores cuyas características naturales y/o paisajísticas se encuentran muy alteradas.

La vegetación

Constituye un elemento esencial en la valoración genérica de la calidad para la conservación.

Los criterios empleados son:

Descripción: Refleja los rasgos fisonómicos de la formación vegetal dominante, y las especies que la conforman.

Grado de cobertura: Muestra la porción de recubrimiento respecto a la superficie de la unidad. El valor de la vegetación se incrementa con el grado de cobertura.

Estado de conservación: La valoración asciende a medida que la vegetación se aproxima a su óptimo climácico.

Singularidad: La presencia de elementos singulares de la flora incrementa su valoración.

Se han considerado estos factores en los siguientes términos:

5. Valoración muy alta. Incluiría áreas cubiertas por la vegetación natural, con un recubrimiento superior al 60%. Corresponden también a esta calificación los sectores que albergan especies de marcada singularidad; esto es, endemismos y elementos florísticos cuya existencia se halla amenazada.

4. Valoración alta. Correspondería a los sectores en los que la suma de la cobertura vegetal natural y la de los cultivos, siempre a cielo abierto, supera el 50% de la superficie de la unidad considerada. Incluye áreas sobre las que, localmente, se desarrollan especies de cierta fragilidad.

3. Valoración moderada. Comprende espacios donde la cobertura vegetal natural y los cultivos en cielo abierto suman un porcentaje inferior al 50%. También se considera que una unidad tiene valor moderado cuando existe un predominio del matorral cerrado, con una cobertura no inferior al 35%.

2. Valoración baja. Se aplica a parajes desprovistos de cobertura vegetal o donde ésta sea poco relevante.

1. Valoración muy baja. Abarca sectores muy degradados, en los que la cubierta vegetal se halla ausente.

La fauna

La abundancia, fragilidad y singularidad de la fauna han sido los criterios empleados para determinar su calidad para la conservación. También se ha estimado la presencia de áreas de nidificación y enclaves de periódica recalada de aves migratorias.

- **Abundancia:** Refleja la densidad de la población, su adaptabilidad y su influencia en los ecosistemas.

- Fragilidad: Indica el grado de deterioro que experimentaría ante la incidencia de determinadas actuaciones.
- Singularidad: La presencia de elementos singulares determina en un grado elevado la valoración de la calidad para la conservación.

Se han considerado estos factores en los siguientes términos:

5. Valoración muy alta. Incluiría áreas sobre las que se desarrolla una notable muestra de la fauna autóctona. Poseen, al menos, una aceptable representación de la avifauna. Corresponden también a esta calificación los sectores que albergan especies de marcada singularidad; esto es, endemismos y especies faunísticas cuya existencia se halla amenazada.

4. Valoración alta. Corresponde a los sectores que muestran una estimable representación de los órdenes faunísticos. Incluye áreas sobre las que, localmente, se desarrollan especies de elevada fragilidad.

3. Valoración moderada. Comprende sectores donde la fauna, aunque muestra una evidente degradación, configura un recurso natural relevante.

2. Valoración baja. Se aplica a espacios en los que fauna resulta poco relevante o a los que albergan un predominio de especies cosmopolitas que prosperan a costa de la degradación ambiental.

1. Valoración muy baja. Abarca sectores muy degradados, en los que las especies autóctonas se encuentran ausentes.

La calidad visual del paisaje

Con anterioridad quedó establecida la metodología empleada en la valoración de la calidad visual del paisaje. Como se adelantó entonces, la evaluación queda determinada mediante la estimación de los elementos que articulan el territorio observado; estos son, la vegetación, los usos del suelo, la configuración del relieve y la visibilidad. Los valores de calidad visual del paisaje se recogen en la siguiente tabla de síntesis:

	Valor geomorfológicas	C.	Valor vegetal	Usos/Integración actuaciones	Visibilidad paisaje	Valor global de calidad visual
--	-----------------------	----	---------------	------------------------------	---------------------	--------------------------------

Zona de cultivos tradicionales (occidental)	Moderado (2)	Moderado (2)	Alto (3)	Alta (3)	2,5 (Moderada)
Zona de vivienda tradicional y entorno	Bajo (1)	Bajo (1)	Alto (3)	Alta (3)	2 (Moderada)
Zona de cultivos tradicionales (oriental)	Moderado (2)	Moderado (2)	Alto (3)	Alta (3)	2,5 (Moderada)
Zona extractiva abandonada	Muy Bajo (0)	Muy Bajo (0)	Muy Bajo (0)	Moderada (2)	0,5 (Baja)

Valoración de la Calidad para la Conservación

De la evaluación de estos factores se obtiene la estimación de la Calidad para la Conservación que determina las unidades susceptibles de ser objeto de protección para su conservación. La calibración de este concepto emana del estudio pormenorizado de todas y cada una de las unidades, integrando los valores de las diferentes variables ambientales (Geomorfología / Geología, Vegetación / Flora, Fauna, Calidad visual del paisaje). El valor final de Calidad para la Conservación resulta del valor modal de los valores parciales, ponderando de forma positiva (x3) la valoración de la calidad visual, ya que la ordenación de este ámbito específico debe estar condicionada principalmente por sus condiciones visuales debido a que las formas del relieve, la vegetación o la fauna son elementos que han perdido relevancia como consecuencia de los diferentes procesos de antropización que han actuado sobre esta porción territorial, siendo actualmente el paisaje visual el factor mas relevante.

Las unidades ambientales se incluyen en los diferentes valores de Calidad para la conservación:

Nº	DENOMINACIÓN UNIDAD	V. Geolo.	V. vegetación	V. Fauna	Calidad Paisaje	Calidad para la conservación
01	<i>Vertiente subhorizontal con cultivos abandonados y recolonizados con matorral xérico</i>	MODERADO	MODERADO	BAJO	MODERADA	MODERADA
02	<i>Vertiente con vivienda tradicional y "alcogida"</i>	BAJO	BAJO	BAJO	MODERADA	MODERADA
03	<i>Vertiente subhorizontal con cultivos abandonados "enarenados" (cubierta de lapilli)</i>	MODERADO	MODERADO	BAJO	MODERADA	MODERADA
04	<i>Área extractiva en desuso con presencia de vertidos inertes y cráter artificial de planta semirectangular</i>	BAJO	BAJO	BAJO	BAJA	BAJA

1.2.12.4.2. Capacidad de uso.

La capacidad de uso permite definir y establecer las orientaciones de uso armonizando tanto las condiciones del desarrollo y conservación urbanísticas como los rasgos ambientales del territorio.

Las categorías recogidas como capacidad de uso atendiendo a las características del ámbito de estudio son las siguientes:

- Uso residencial y usos complementarios

Al tratarse de un espacio intensamente antropizado, las unidades son susceptibles, aunque en diferente grado, de alojar edificaciones residenciales, compatibilizando el uso de los espacios libres hacia usos ambientales.

-Uso protección del patrimonio cultural y equipamientos.

Unidades cuyos elementos patrimoniales merecen ser preservados por albergar elementos o conjuntos sobre los que será necesario establecer criterios de conservación. La sostenibilidad de dichos elementos puede ser sostenible mediante la incorporación de otros usos compatibles como el de equipamiento social o sanitario.

Nº	DENOMINACIÓN UNIDAD	Capacidad de uso principal	Otros usos compatibles
01	<i>Vertiente subhorizontal con cultivos abandonados y recolonizados con matorral xérico</i>	Uso residencial	usos complementarios
02	<i>Vertiente con vivienda tradicional y “alcogida”</i>	Uso protección del patrimonio cultural	Dotación/Equipamiento
03	<i>Vertiente subhorizontal con cultivos abandonados “enarenados” (cubierta de lapilli)</i>	Uso residencial	usos complementarios
04	<i>Área extractiva en desuso con presencia de vertidos inertes y cráter artificial de planta semirectangular</i>	Usos complementarios urbanos	Rehabilitación topográfica

1.2.12.5. Elementos de valor natural o cultural que deben ser sometidos a régimen de protección (Valor cultural).

Sólo la unidad 2 (*Vertiente con vivienda tradicional y “alcogida”*) contiene elementos patrimoniales relevantes, como se define en el correspondiente epígrafe informativo. Dicha unidad es considerada como de alto valor cultural. El resto de las unidades no contienen valores relevantes, salvo las características agrícolas en situación de abandono, cuyo valor se considera bajo por la escasa singularidad en el contexto paisajístico de Tías.

1.2.12.6. Definición de las limitaciones de usos derivadas de algún parámetro ambiental.

Las limitaciones de uso determinan el grado al que está sujeto un determinado ámbito territorial en cuanto a su desarrollo se refiere desde diferentes parámetros ambientales. Pretenden evaluar y justificar las restricciones a las que está sometido un paisaje para la implantación de usos y actuaciones y/o desarrollo de actividades. Además estas limitaciones permiten establecer la potencialidad de riesgos de impacto sobre el medio ambiente.

El conocimiento de tales limitaciones se realiza en base a las unidades ambientales definidas que, en función de sus características ambientales y antrópicas, son susceptibles de restricciones.

Las restricciones establecidas se refieren a los usos propios de la ordenación pormenorizada objeto de este documento de ordenación. Estos son principalmente el residencial, el viario, espacios libres y comercial entre otros.

Los criterios que determinan dichas limitaciones de uso sobre las unidades ambientales son:

- El valor patrimonial de elementos etnográficos, arqueológicos y arquitectónicos

- La singularidad de los elementos geológicos-geomorfológicos
- La condiciones topográficas
- La calidad paisajística
- La calidad de conservación de los ecosistemas
- La singularidad de los elementos bióticos del paisaje

Limitaciones derivadas del valor cultural.

La importancia en el paisaje urbano de elementos de valor cultural justifica el establecimiento de las limitaciones de uso necesarias para garantizar la conservación y revalorización de dichos elementos.

De las consideraciones expuestas en el análisis del patrimonio cultural, se desprende que es necesario establecer limitaciones de esta naturaleza sobre la unidad 2-*Vertiente con vivienda tradicional y "alcogida"*. Se estima necesario proteger la vivienda tradicional que se localiza en dicha unidad así como el sistema de recogida de aguas vinculado a la vivienda y el depósito subterráneo. La vivienda, después de la debida restauración podría acoger algún equipamiento social como local vecinal, consultorio, etc.

Limitaciones de uso derivadas de la singularidad de elementos geológicos-geomorfológicos.

Tanto los rasgos del sustrato geológico como de las formas del relieve pueden incidir de manera significativa en la decisión de instaurar una actuación o desarrollar un determinado uso, tanto por la dificultad de modificar dichas estructuras como por la singularidad paisajística de las mismas.

No se identifica ninguna limitación de uso de este tipo.

Limitaciones de uso derivadas de las condiciones geo/topográficas.

El estado de desmantelación de la unidad 4- *Área extractiva en desuso con presencia de vertidos inertes y cráter artificial de planta semirectangular* implica la corrección topográfica si se pretende implantar algún elemento urbano como edificaciones o espacios libres. En este

sentido se sugiere la implantación de usos que puedan adaptarse al menos parcialmente a las topografías actuales (parque, instalaciones deportivas, etc.)

Limitaciones de uso derivadas de la calidad paisajística.

La calidad estética de las unidades con mayor valor paisajístico implica la adecuación e integración paisajística de las actuaciones e intervenciones previstas.

En el ámbito de estudio se ha asignado valor moderado a las unidades:

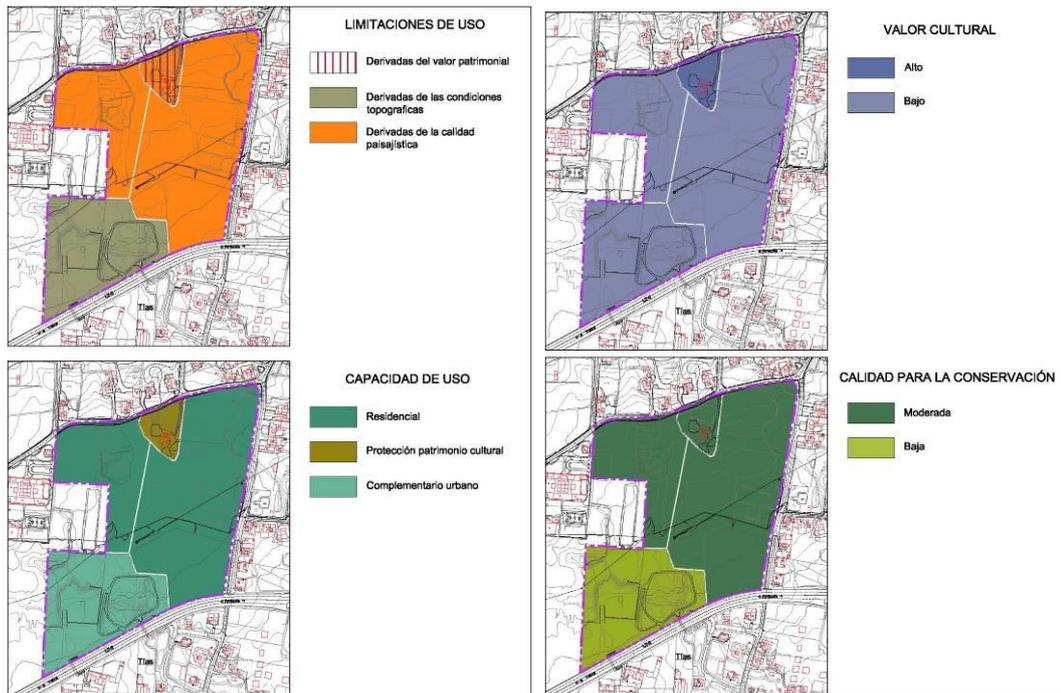
- 1- *Vertiente subhorizontal con cultivos abandonados y recolonizados de matorral xérico*
- 2- *Vertiente con vivienda tradicional y “alcogida”*
- 3- *Vertiente subhorizontal con cultivos abandonados “enarenados” (cubierta de lapilli)*

Estas limitaciones implican la consideración de ubicar en ellas los elementos más discretos o mejor integrados en dichas unidades. Los elementos de mayor volumen o altura deben ubicarse en los sectores de menor altitud o menor intervisibilidad.

Limitaciones derivadas de la singularidad de los elementos bióticos del paisaje.

Los elementos bióticos más destacables en la zona se corresponden con los elementos vegetales del matorral xérico de sustitución. Por tanto no se determina limitaciones de uso de esta naturaleza.

1.2.12.7. Esquema de síntesis del diagnóstico ambiental.



1.3. Objetivos y criterios de ordenación.

1.3.1. Adaptación de la ordenación pormenorizada a los objetivos ambientales y criterios de Las Directrices de Ordenación General de Canarias.

Los criterios que emanan de las Directrices Generales de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias (DOG y DOT) deben ser observadas e integradas como propias en la ordenación propuesta por el documento de ordenación pormenorizada del sector R6-T y como corresponde a la estructura jerárquica de los instrumentos de ordenación en la Comunidad Canaria.

En el siguiente cuadro sintético se refleja las directrices observadas y su reflejo en este documento de ordenación pormenorizada.

OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL	OBJETIVOS AMBIENTALES, CRITERIOS Y MEDIDAS DEL DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUSO R-6-T
Biodiversidad (Título II. Capítulo II)	

OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL	OBJETIVOS AMBIENTALES, CRITERIOS Y MEDIDAS DEL DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA SUSO R-6-T
<p>Las intervenciones públicas en los ecosistemas se orientarán a la preservación de la biodiversidad autóctona, asegurando el mantenimiento viable de especies nativas, la representatividad de los ecosistemas objeto de su atención y el mantenimiento de los procesos ecológicos y el potencial de las especies y los ecosistemas, en armonía con la actividad humana (directriz 14.1)</p>	<p>Medidas referidas a las especies vegetales para jardines.</p>
<p>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 (directriz 17.1)</p>	
<p>Aguas (Título II. Capítulo IV)</p>	
<p>Las intervenciones en materia de aguas perseguirán el ahorro del consumo, la preservación de la calidad de los recursos, el adecuado tratamiento y reutilización de las aguas residuales, el correcto vertido de los efluentes resultantes y la integración de los criterios ambientales en las actuaciones y planes que se lleven a cabo (directriz 25)</p>	<p>Medidas relativas a la optimización y reutilización de aguas.</p>
<p>Paisaje (Título VI. Capítulo II)</p>	
<p>Constituirá objetivo básico de todo instrumento de ordenación la cualificación del paisaje natural, rural o urbano al que afecte (directriz 112.1)</p>	<p>La armonización del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural. Medidas contra la contaminación lumínica.</p>
<p>El planeamiento urbanístico prestará especial atención a la ordenación en situaciones paisajísticas caracterizadas por su inadecuación topográfica en cualquier clase de suelo (directriz 112..)</p>	<p>Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes desde el punto de vista paisajístico. Medidas de protección del paisaje.</p>
<p>Los poderes públicos adoptarán especiales medidas de control y vigilancia con el objetivo de impedir la degradación paisajística acusada por acciones ilegales de edificación, vertidos de residuos, movimientos de tierras, apertura de caminos y otras (directriz 113.5)</p>	<p>Medidas de prevención de vertido de residuos</p>
<p>Los planes generales de ordenación habrán de desarrollar determinaciones para la mejora cualitativa del paisaje urbano en la ciudad consolidada (directriz 116.2)</p>	<p>Garantizar la protección y conservación de los valores paisajísticos del territorio</p>

En materia de energía, se establecerán medidas que faciliten la implantación territorial y el uso de las diferentes modalidades de energías renovables, manteniendo, en este caso, un destacado papel la energía solar. Para ello, se deberán establecer disposiciones que estimulen el ahorro energético, las energías renovables y la diversificación de las fuentes de energía en este caso en el ámbito industrial como en el institucional. Se fomentará de forma

especial la energía solar y la generalización de prácticas edificatorias que minimicen el consumo energético en los hogares, mediante su adecuado aislamiento, orientación, iluminación y ventilación naturales.

Teniendo en cuenta que la mayor parte del sector se va a destinar a la construcción de viviendas protegidas, se puede considerar lo dispuesto en la DOG 38, relativa a las intervenciones en materia energética, en la que se establece que las intervenciones del Gobierno de Canarias fomentarán la urbanización y la construcción bioclimática, inicialmente mediante operaciones piloto y, en atención a los resultados obtenidos, con la introducción de los aspectos probados más relevantes en los pliegos que sirven de base a las edificaciones que promueve y en cualquier medida de financiación para el fomento de la promoción de viviendas.

1.3.2. Objetivos de la ordenación en relación con los definidos por el Plan General de Ordenación.

Según el documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación las propuestas de ordenación para el núcleo de Tías tienen como objetivo principal su consolidación como principal receptor, junto con Mácher, de población prevista, y el reforzamiento de su carácter de centro municipal.

En lo que se refiere a las infraestructuras y los equipamientos se considera desarrollar la vía de Circunvalación por el Sur, que remata y controlará el crecimiento del núcleo y evitará que el tráfico que va hacia la carretera de Arrecife a Playa Blanca tenga que atravesar el núcleo, el establecimiento de una red general de saneamiento que se conectará a la EDAR de Puerto del Carmen y mejorar su nivel de equipamientos con el fin de reforzar su carácter de “centro municipal”.

El objeto del planeamiento estriba en establecer una distribución de actividades y, en concreto, una clasificación urbanística del suelo armonizada con el patrimonio ambiental y cultural del territorio y con su capacidad de acogida. Para llevar a cabo la ordenación urbanística, el Plan General ha diseñado la implantación de un modelo territorial y una estrategia, dirigidos a la consecución de objetivos concretos, asumiendo los objetivos ambientales, criterios estratégicos y principios de sostenibilidad emanados del artículo 3 del TR LOTENC y de la Directriz 3 de Ordenación General de la Ley 19/2003 de Directrices.

1.3.3. Objetivos y criterios de la ordenación pormenorizada del sector R6-T.

En función de los objetivos establecidos en el planeamiento general de consolidación del núcleo de Tías como principal receptor de población prevista y del reforzamiento de su carácter de centro municipal, de distribución de actividades armonizada con el patrimonio ambiental y cultural del territorio y con su capacidad de acogida, y teniendo en cuenta que el suelo urbanizable se destina mayoritariamente a vivienda protegida, para la ordenación pormenorizada del sector se establecen objetivos y criterios de ordenación que armonicen los valores paisajísticos con la distribución de usos que fomenten la complejidad urbana al mismo tiempo que se establecen criterios relacionados con la sostenibilidad como son la compacidad, densidad y eficiencia territorial.

- En relación a valores paisajísticos.

Conservar la calidad visual del paisaje. Se evitará la ubicación de elementos que desvirtúen los valores paisajísticos del entorno.

Conservar el patrimonio cultural existente en este sector de suelo urbanizable.

Preservar el territorio de la alteración producida por la apertura indiscriminada de pistas y el vertido incontrolado de escombros, basuras, chatarras y de cualquier tipo de sustancias contaminantes.

Potenciación del paisaje como elemento de identidad social y cultural.

- En relación a la complejidad urbana e integración social.

Desarrollo de actividades terciarias y de servicios en el territorio ordenado que complementen a los previstos por el planeamiento general, para garantizar su diversidad y en relación con un aprovechamiento óptimo del suelo en cuanto a recurso natural singular.

Implantar un modelo urbano que propicie el incremento de la complejidad social y la mezcla de usos compatibles con el tejido urbano residencial, desarrollando una ordenación que fomente la complejidad urbana y la cohesión e integración social mediante la propuesta de mezcla de de tipologías edificatorias y de funciones compatibles con la residencia.

Integración en la ordenación de elementos de interés arquitectónico y patrimonial.

Garantizar la continuidad de la nueva urbanización con la trama urbana y rural del entorno para mejorar las conexiones viarias y la accesibilidad a los sistemas generales existentes y previstos por el planeamiento y a los nuevos usos y actividades a implantar en el sector.

Armonizar los requerimientos de desarrollo social y económico con la mejora del ambiente urbano, asegurando una digna calidad de vida.

Generar un núcleo urbano de mayor calidad, mejor integrado socialmente y más eficiente, al requerir menos consumo de recursos de transporte, y posibilitar la atención de las necesidades de los ciudadanos en mayor proximidad a sus residencias.

- En relación con la cualificación.

Establecer determinaciones de ordenación encaminadas a fomentar un paisaje urbano con un adecuado tratamiento de frontera con el espacio rural, creando un corredor verde que enlace con los espacios libres y peatonales de la urbanización, de enriquecimiento de la calidad arquitectónica y del amueblamiento y equipamiento urbanos.

Para la cualificación del tejido urbano e incremento de su calidad ambiental se adaptarán en la medida de lo posible el trazado de los viales a la topografía, se establecerá una jerarquización de vías y diseño de sus perfiles, el acondicionamiento del viario para el uso peatonal y de ciclistas, la previsión de aparcamientos de rotación y para residentes, la disposición adecuada de arbolado en espacios libres públicos y vías y la definición de hitos urbanos identificativos.

- En relación con la compacidad, densidad y eficiencia territorial.

Adecuación de la densidad prevista a las características morfológicas de la zona urbana colindante, utilizando combinaciones de tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias destinadas a vivienda unifamiliar.

Diseño de una trama urbana que posibilite la mezcla de tipologías edificatorias, con destino a segmentos de población con diferente capacidad económica y a los colectivos que ostentan la condición de preferente protección, a efectos de acceder a una vivienda.

Se evitarán implantaciones en manzanas de dimensión excesiva o con morfologías que supongan fuertes impactos o rupturas.

Selección de modelos tipológicos atendiendo a la reducción de consumo de suelo y a su adaptación a las características del medio en el que se inserta esta nueva urbanización.

1.4.Examen y análisis de alternativas de ordenación.

1.4.1. Alternativa 1.

Como primer alternativa de ordenación se propone una urbanización basada en una trama viaria regular con viales rectilíneos paralelos al Camino Los Lirios, que conectarían el Camino Fajardo, con el nuevo vial previsto por el Plan General para dar acceso a los sistemas generales educativos, deportivos, de bienestar social y de espacio libre público paralelo a la Calle Tajinaste. La vía central de la urbanización tendría continuidad con el Camino Huerta Vieja para conectar con el sector SUSO R-7-T.

Se proponen espacios libres de borde que sirven de colchón separando las nuevas edificaciones de los viales exteriores de mayor tráfico, tanto en la parte norte del sector junto al Camino Los Lirios como en el sur junto a la carretera LZ-2.

Se propone desarrollar el uso residencial en dos tipologías edificatorias, tres manzanas con una tipología de vivienda unifamiliar agrupada en las cotas más altas del sector y 7 manzanas con una tipología de vivienda colectiva bloque abierto en las cotas más bajas del sector.

De forma intercalada a las manzanas de uso residencial se proponen espacios libres públicos que conectan transversalmente con los viales de la urbanización.

En la parte superior del sector se propone una dotación en la que se incluiría la vivienda existente que se prolonga hasta las proximidades de la futura ampliación del educativo y junto a un vial que conectaría con el asentamiento rural próximo en la zona alta del Camino Los Lirios.

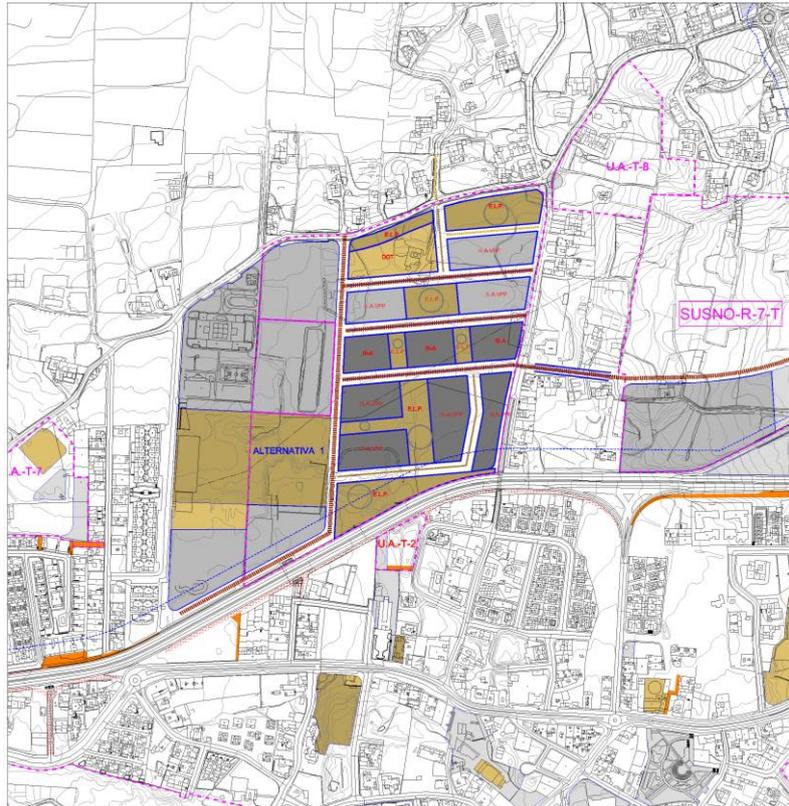


Figura 22. Imagen alternativa 1 de ordenación

1.4.2. Alternativa 2.

Como segunda alternativa de ordenación se propone una urbanización basada en una trama viaria irregular con viales de trazado quebrado. Al igual que la primera alternativa conectarían el Camino Fajardo con el nuevo vial previsto por el Plan General para dar acceso a los sistemas generales educativos, deportivos, de bienestar social y de espacio libre público paralelo a la Calle Tajinaste. La vía central de la urbanización tendría continuidad con el Camino Huerta Vieja para conectar con el sector SUSO R-7-T.

Al igual que la primera alternativa se proponen espacios libres de borde que sirven de colchón separando las nuevas edificaciones de los viales exteriores de mayor tráfico, tanto en la parte norte del sector junto al Camino Los Lirios como en el sur junto a la carretera LZ-2, pero de mayores dimensiones y continuos.

Se propone desarrollar el uso residencial en dos tipologías edificatorias, cuatro manzanas con una tipología de vivienda unifamiliar agrupada en las cotas más altas del sector y 4 manzanas con una tipología de vivienda colectiva bloque abierto en las cotas más bajas del sector.

De forma intercalada a las manzanas de uso residencial se proponen espacios libres públicos que conectan transversalmente con los viales de la urbanización.

En la parte superior del sector se propone una dotación en la que se incluiría la vivienda existente que quedará encajada entre las manzanas de uso residencial y contiguo al espacio libre de borde de la urbanización.

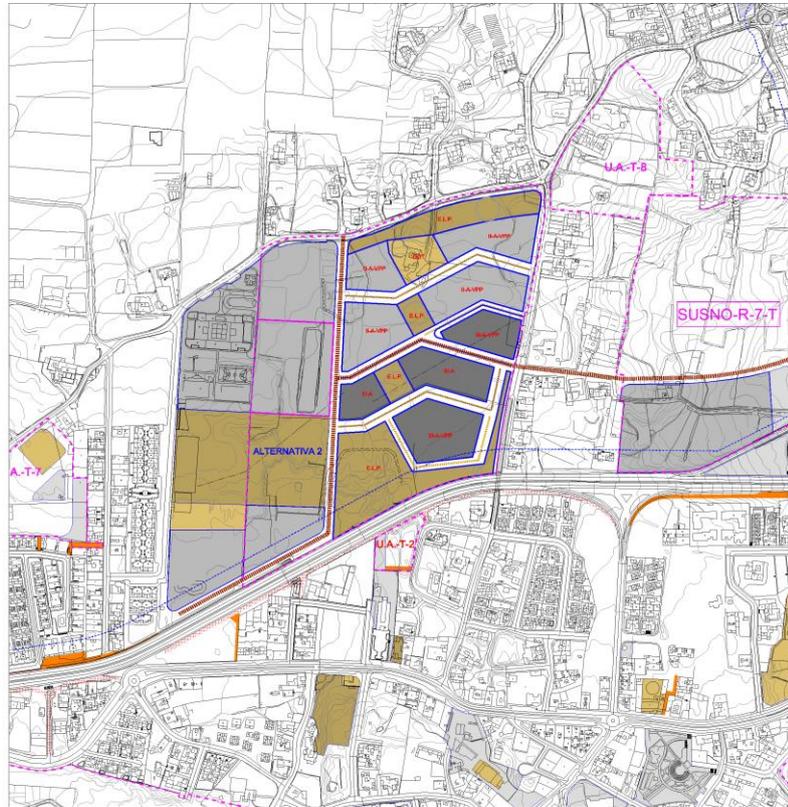


Figura 23. Imagen alternativa 2 de ordenación

1.4.3. Alternativa 3.

Como tercera alternativa de ordenación se propone una urbanización basada en una trama viaria organizada a partir de dos ejes; uno paralelo al Camino Los Lirios que, al igual que las otras alternativas, tendría continuidad con el Camino Huerta Vieja para conectar la nueva urbanización con el sector SUSO R-7-T, y otro eje transversal que tendría borde a la parte alta del asentamiento rural al norte del Camino Los Lirios. La trama viaria se completa con viales transversales y con un vial de borde junto a la carretera Lz-2. Con esta disposición de los viales se reducen las dimensiones de las manzanas y se reducen las distancias para disponer de recorridos circulares dentro de la nueva urbanización.

Los espacios libres públicos se proponen integrados en la urbanización. Como centro de la urbanización, se propone un gran espacio libre localizado en la unión de los viales principales, que pondría en relación la zona baja, predominantemente residencial, con la dotación en la parte de la urbanización. Al igual que las otras alternativas, se propone un espacio libre de

Sin embargo en lo que se refiere a las reservas de suelo para espacio libre público, dotaciones y equipamientos, es la alternativa 3 la que reserva más suelo.

Todas las alternativas destinan una superficie para espacio libre público superior a 21.000 metros cuadrados, pero sin embargo, en la alternativa 3 se disponen los espacios libres de forma más concentrada y complementada con viales peatonales intercalados entre las manzanas de uso residencial.

En lo relativo al patrimonio cultural, en todas las alternativas de ordenación se propone una dotación en la que se integre la edificación residencial existente. En las alternativas 1 y 3 se delimita un suelo para uso dotacional en torno a los 4.500 metros cuadrados y en la alternativa 2 es inferior a los 3.000 metros cuadrados.

En cuanto a las edificabilidades y tipologías edificatorias, en todas las alternativas se alcanzaría una edificabilidad bruta en torno a 57.000 metros cuadrados y las viviendas unifamiliares con dos plantas de altura, se localizan en la parte alta de la urbanización, junto al Camino Los Lirios, y en las proximidades al suelo rústico de asentamiento rural. En las alternativas 1 y 3 se destina aproximadamente un 20% de la edificabilidad a la tipología de vivienda unifamiliar, sin embargo en la alternativa 2 se destina más suelo con manzanas de mayores dimensiones a esta tipología, superando el 40% de la edificabilidad residencial total de la urbanización. La densidad resultante de las alternativas de ordenación está en torno a 150 hab/Ha.

En cuanto a las superficies resultantes de viarios públicos, suponen aproximadamente un 25% de la superficie del sector, siendo la segunda alternativa la que menos superficie destina a viario y la alternativa primera la que destina mayor superficie a viario. La tercera alternativa es la que destina más superficie de suelo a viarios peatonales.

		ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
SUP. SECTOR	m ²	114.973	114.973	114.973
USOS LUCRATIVOS- SUELO		34.189	37.642	33.744
TOTAL EDIFICABILIDAD	m²c	56.987,65	57.008,50	57.478,15
APROVECHAMIENTO BRUTO	ual	62.534	62.999	62.929
RESERVAS DE SUELO				
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	m ²	21.256	22.138	22.095
DOTACIONES	m ²	4.540	2.993	4.444
VIALES	m ²	30.631	27.843	30.333
TOTAL CESIONES DE SUELO	m²	56.427	52.974	56.872
POBLACIÓN ESTIMADA	hab	1.722	1.731	1.740
DENSIDAD	hab/Ha	150	151	151

1.4.5. Justificación de la alternativa adoptada.

Desde la perspectiva ambiental la comparación de las tres alternativas se debe centrar sobre el subsector oriental que acogerá los usos residenciales, dotacionales y espacios libres, ya que el subsector occidental permanece invariable en las tres alternativas, como consecuencia de la incorporación de esta zona a los sistemas generales anexos para la ampliación de los mismos.

- **La alternativa 1** resuelve la urbanización mediante una trama de carácter ortogonal en la que los espacios libres se distribuyen de forma discontinua alternándose entre la edificación. El efecto visual desde la LZ- 2, sería el de una sucesión de fachadas que se presentan de forma casi paralela a la carretera, con una altura aproximada de 10,5, haciendo un efecto visual de pantalla en una proporción aproximada del 80%. Mientras la distribución del sistema de espacios libres, con parámetros semejantes a las demás alternativas, constituye un damero en el que las diferentes piezas pierden la continuidad, conformando en sistema policéntrico, sin determinar claramente un eje o centro del mismo.

Desde el punto de vista patrimonio cultural debe destacarse que esta alternativa protege el único elemento destacado (la vivienda tradicional), sin embargo sacrifica, a favor del viario, el extremo sur de la misma donde se localiza el secadero vinculado a la vivienda.

Desde el punto de vista de las condiciones de confort y accesibilidad debe señalarse la monotonía de la trama urbana y la magnitud perimetral de algunas manzanas que se acerca a los 500 metros lineales.

- **La alternativa 2** presenta una incidencia visual desde la LZ- 2 menor que la alternativa anterior, debido a que el extremo sur oriental del sector acogería una importante proporción de los espacios libres, reduciendo el impacto que se identifica en dicha zona como consecuencia de la actividad de procesamiento de áridos. De la misma forma las fachadas expuestas a dicha vía se reducirían sustancialmente en el primer plano, en torno al 40 %.

Esta alternativa presenta una trama más orgánica, aprovechando los elementos y tramas heredadas de la estructura agrícola anterior y minimizando los movimientos de tierras anteriores.

Desde el punto de vista patrimonio cultural los elementos de interés quedan de forma similar a la “alternativa 1” ya que sacrifica parcialmente el secadero vinculado a la vivienda tradicional.

Esta alternativa, como la primera, presenta un sistema de espacios libres discontinuos y carentes de centralidad. La distribución de dichos espacios no permite establecer relación visual entre ellos, lo que incide negativamente sobre la calidad global de las condiciones visuales del paisaje.

- **La alternativa 3** parece la más sugerente desde la perspectiva ambiental, ya que las fachadas expuestas a la LZ- 2 quedan dispuestas en diferentes planos, lo que reduce el efecto visual de pantalla.

Al mismo tiempo conforma un sistema de espacios libres con solución de continuidad y con una centralidad bien definida, lo que debe incidir en las condiciones de cohesión vecinal. Debe destacarse que la localización y dimensiones de la parcela central destinada a espacio libre permite la construcción subterránea de aparcamientos compatible con una plaza pública en superficie. En cuanto al patrimonio cultural, la vivienda tradicional queda plenamente protegida ya que la zona queda totalmente contenida en la zona de uso dotacional, con la vocación de ser restaurada para usos compatibles de servicios públicos (local vecinal, asistencia social o sanitaria, centro cultural, etc.).

Todas las alternativas contribuyen en mayor o menor medida a conservar la calidad visual del paisaje, ya que la densidad prevista del sector no es muy elevada y permite la disposición de edificaciones abiertas. Igualmente, en todas ellas contribuyen a proteger y conservar el patrimonio cultural, integrando los elementos de interés en la ordenación, y con la nueva urbanización se puede preservar el territorio de aperturas indiscriminadas de pistas y el vertido incontrolado de escombros y basura.

La alternativa 3 es la que permite en mayor grado la potenciación del paisaje como elemento de identidad social y cultural con la disposición de espacios libres que permiten perspectivas más generales y la inserción de la vivienda tradicional en un paisaje urbano más abierto.

En cuanto a la complejidad urbana, con todas las alternativas se puede armonizar los requerimientos de desarrollo social y económico con la mejora del ambiente urbano, ya que todas dan solución a una nueva urbanización residencial que se puede compatibilizar con actividades terciarias, generando un núcleo urbano de mayor calidad e integrado socialmente. Sin embargo, la alternativa 3 se puede considerar más eficiente ya que, al disponer los servicios centralizados y vinculados a los viarios principales, puede facilitar en mayor medida la atención de las necesidades de los ciudadanos más próximos a sus residencias, requiriendo menos consumo de transporte. Con los sistemas generales previstos por el PGO (educativos, deportivos, bienestar social) y la previsión de locales comerciales en las plantas bajas de las edificaciones en bloques abiertos, se garantiza la diversidad de las actividades terciarias y de servicios en el territorio ordenado.

En cuanto a la estructura urbana, la alternativa 3 es la que genera una jerarquía de vías más diferenciadas, dando mayor identidad a la urbanización. En cuanto a las conexiones viarias y la accesibilidad a los sistemas generales, es la más integrada, ya que las conexiones se producen a través de dos viales principales cruzados generando una trama ortogonal, dando continuidad al viario principal de los asentamientos rurales y al del futuro sector de suelo urbanizable R7-T.

De la valoración de las distintas alternativas, conforme a los objetivos y criterios de ordenación establecidos, se adopta como propuesta de ordenación pormenorizada del sector R6-T la contemplada en la alternativa 3 por las razones enunciadas que se resumen a continuación:

- Ordenación en base a una trama ortogonal, que genera espacios libres más integrados en la urbanización, con manzanas de superficie perimetral más reducida y con una menor ocupación de las manzanas residenciales.
- Con la disposición de los viales principales se favorece un paisaje urbano integrado, potenciando la continuidad de perspectivas con espacios abiertos, con circulaciones cruzadas y creando una plaza central.
- El espacio libre público tiene un carácter organizador de la trama urbana, un espacio de referencia de la urbanización, creando un área de centralidad con la actividad comercial

en su entorno y en relación directa con la dotación y el resto de la urbanización. Desarrollo de actividades terciarias y de servicios de forma central y diferenciada.

La coherencia entre los objetivos de ordenación y la selección se ponen de manifiesto mediante la siguiente tabla en la que se estima la satisfacción respecto de dicho objetivos por parte de las tres alternativas contempladas.

	Satisfacción de objetivos de ordenación y ambientales			
	paisajísticos	socioeconómicos	ambientales	legales
Alternativa 1	Baja	Alta	Baja	Alta
Alternativa 2	Media	Alta	Media	Alta
Alternativa 3	Media	Alta	Alta	Alta

1.5.Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación.

1.5.1. Coherencia de la ordenación propuesta con las determinaciones de ordenación urbanística estructural contenida en el Plan General de Ordenación.

La propuesta de ordenación recoge la delimitación de los sistemas generales incluidos en el sector, respetando las alineaciones de los viales fijadas por el Plan General.

Como vial principal del sector, se propone un vial que se prolonga con el Camino Huertas Viejas, que conectará con el sector de suelo urbanizable SUSO R-7-T de uso residencial.

Según se prevé en el planeamiento general, se establecen diferentes tipologías edificatorias de dos y tres plantas para desarrollar la edificabilidad residencial prevista.

Se ha tenido en cuenta en la ordenación la línea límite de edificación y las servidumbres de protección de las carreteras que lo circundan.

1.5.2. Descripción de la trama viaria y justificación de las reservas de aparcamientos.

La ordenación del sector respeta las alineaciones las vías estructurantes que el PGO incluye en el sector. Estos viales corresponden con los viales en los bordes del sector y con el vial de acceso a los sistemas generales previstos por el PGO.

La superficie total destinada a la red viaria es de 30.333 m², destinándose 28.491 m² a viario rodado y 1.842 m² a viario peatonal.

El viario interior del sector se estructura a través de dos viales principales; uno longitudinal que conecta el Camino de Los Fajardos con el vial de acceso a las parcelas destinadas a sistemas generales, en continuidad con el vial previsto en el sector SUSO R7-T a través del Camino Huertas Viejas, y otro transversal que conecta este vial con el Camino de Los Lirios, que se prolonga con el vial de acceso a la parte superior del asentamiento rural.

La trama se complementa con viales transversales y de acceso a las manzanas de uso residencial.

Se trata de viales con calzada de doble sentido de circulación con un ancho de 16 metros con aparcamientos acondicionados en los laterales de las vías. En la zona residencial destinada a viviendas unifamiliares la sección de los viales se reduce a 10 metros de ancho.

La trama viaria se complementa con dos viarios peatonales, uno de borde hacia la prolongación de la Calle Fajardo, en el tramo de salida del paso inferior a la carretera, y otro en la zona de edificaciones abiertas con locales comerciales en planta baja, conectando con el espacio libre central de la urbanización.

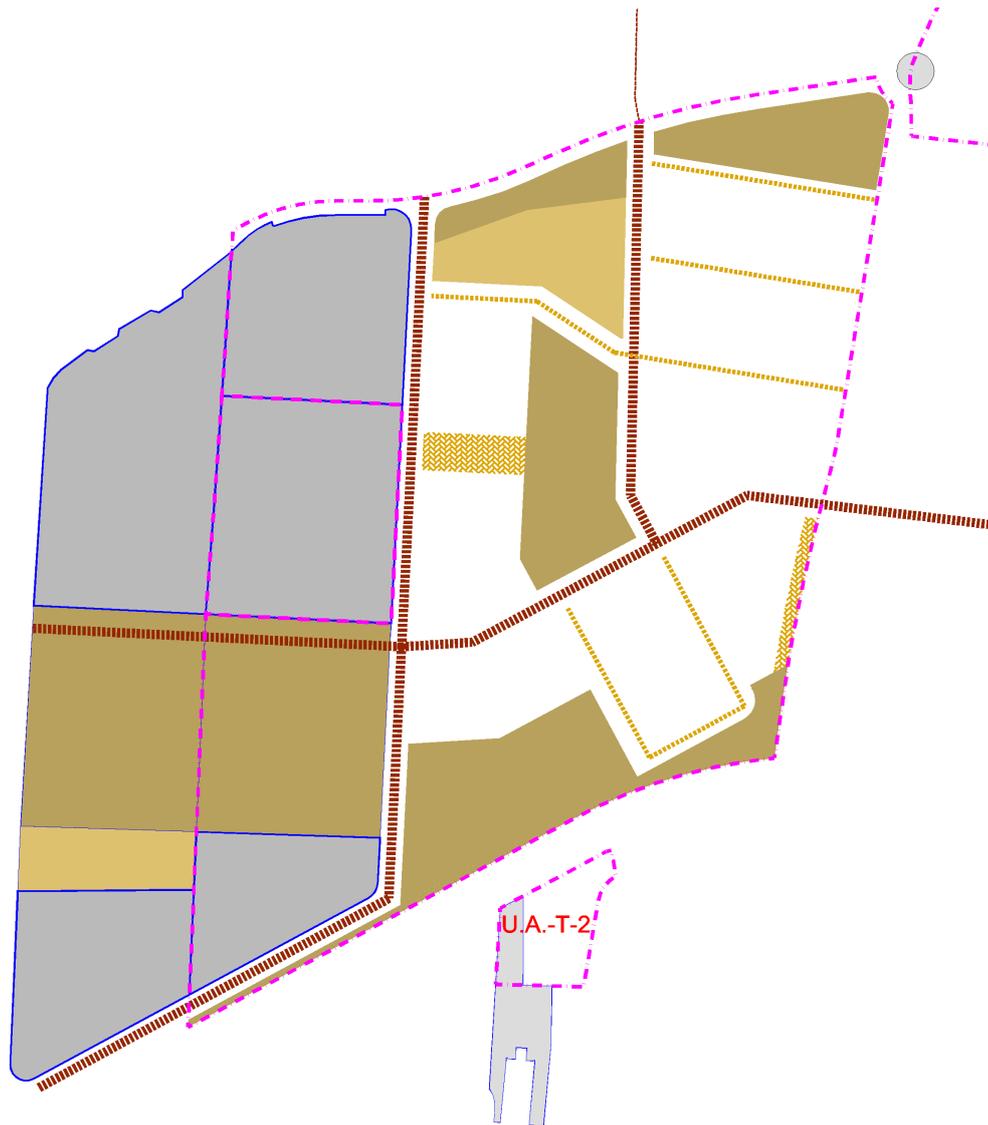


Figura 25. Imagen de trama urbana propuesta SUS-R6-T

Según los anchos de viales previstos y descontando los anchos de pasos de peatones y ajardinamientos en aceras, tal como se grafía en el plano de formalización orientativa de la propuesta de ordenación, se estima una cantidad total de 230 plazas de aparcamiento en superficie en la vía pública resultando:

- Plazas de aparcamiento en línea: 204 plazas
- Plazas de aparcamiento en batería: 26 plazas

Por otro lado, se ha previsto un aparcamiento subterráneo bajo la superficie de espacio libre central que ocupando una superficie de 1.200 metros cuadrados, aproximadamente la mitad

de la superficie del espacio libre, lo que supondría una capacidad de al menos 40 de plazas de aparcamiento.

El artículo 36 del TR LOTENC, modificado por el apartado quinto de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, establece:

“1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

...

4) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.”

En cumplimiento de este artículo en la normativa se regulará la obligatoriedad de plazas de aparcamiento en las parcelas destinada a uso residencial, estableciendo el uso garaje aparcamiento como uso vinculado al uso residencial, con una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Por la localización y características del espacio libre central de la urbanización, como se comentó anteriormente, se podrá acondicionar un aparcamiento en el subsuelo del espacio libre público destinado a plazas de aparcamiento rotativos, que servirá de complemento a las plazas de aparcamiento previstas en la red viaria y en las proximidades de la zona con locales comerciales.

1.5.3. Justificación de las reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos.

Según las determinaciones del Plan General se deberá reservar un mínimo de 0,4 m²/m²c para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, con un mínimo de 0,20 m²/m²c para espacios libres públicos, aparte de la superficie de 26.244 m² para sistemas generales destinados a espacio libre, educativo y bienestar social.

Esta reserva mínima de suelo establecida por el planeamiento municipal corresponde con las reservas mínimas y estándares de ordenación en suelo urbanizable establecida en el artículo 36 del TR LOTENC, modificado por el apartado quinto de la Disposición Adicional Segunda

de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, el cual establece:

“1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

.....

3) Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos. Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión”.

Según se establece en el punto segundo del artículo 36 del TR LOTENC las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo.

La edificabilidad total prevista para el sector R6-T es de 57.478 m²c por lo que las reservas mínimas de suelo son las que se muestran en el siguiente cuadro.

Cumplimiento del artículo 36 del TR LOTENC

Reservas min. (art.36 TR LOTENC)		Reservas min. (m ² s)	Reservas suelo propuesta (m ² s)
Espacio libre público	20 m ² s/100 m ² c	11.496	22.095
Dotaciones	20 m ² s/100 m ² c	11.496	4.444
Equipamiento			0
TOTAL	40 m ² s/100 m ² c	22.991	26.539

De la propuesta de ordenación resulta una superficie total destinada a espacios libres públicos de 22.095 m²s, repartidos en cuatro parcelas y en el borde con la carretera LZ-2, y se delimita una parcela para un dotacional de una superficie de 4.444 m², en la que se incluye la edificación existente.

No se delimitan parcelas de uso exclusivo para equipamientos, sino que se prevé una edificabilidad mínima de uso comercial al establecerlo como uso vinculado al residencial en la tipología I-B-1b prevista. Por tanto, es obligatorio la disposición de locales comerciales en planta baja en la tipología de uso residencial libre en bloque abierto. No se considera esta edificabilidad comercial como reserva de suelo para equipamientos.

Según se establece en el punto 3 del artículo 36 del TR LOTENC, las reservas de suelo se modularán en función de las características de los ámbitos y sectores. Como no se ha regulado reglamentariamente dichos módulos, nos remitimos al reglamento para desarrollo de Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Decreto número 2.159/1978, de 23 de junio de 1978, el cual establece en su artículo 4 que los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público, a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva cuando respeten las siguientes condiciones:

a) Jardines:

Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b) Áreas de juego y recreo para niños.

No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Áreas peatonales.

Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

Las superficies de las parcelas destinadas a espacio libre público y dotaciones delimitadas en la ordenación pormenorizada de este sector son:

Parcela	Superficie (m ²)
E.L.-1	6.046
E.L.-2	9.846
E.L.-3	1.994
E.L.-4	4.209
TOTAL E.L.	22.095
DOTACION	4.444

Del cuadro anterior se deduce que se cumple con las reservas mínimas para espacios libres, dotaciones y equipamientos establecidas por el TR LOTENC.

Las parcelas destinadas a espacios libres se localizan dos en el límite norte del sector, una parcela en el límite sur junto a la carretera LZ-2 y un espacio libre público central. Todas ellas tienen una superficie superior a 1.000 metros cuadrados y en ellas se puede inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro, excepto la parcela localizada junto a la dotación, pudiendo inscribir una circunferencia de 12 metros, en la que se pueden acondicionar áreas de juego para niños, sin perjuicio de que el proyecto de urbanización diseñe otras zonas o áreas de juegos integradas en los demás espacios libres públicos de la urbanización.

1.5.4. Justificación de usos pormenorizados y de la edificabilidad bruta y densidad resultante.

Según las determinaciones del Plan General de Ordenación el uso global del sector es residencial, con uso característico residencial en vivienda colectiva o unifamiliar, con una reserva mínima de edificabilidad para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Para la materialización de la edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos previstos se establece una ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable residencial en base a tres tipologías edificatorias.

Para la previsión de edificabilidad destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (identificadas como VPP) se establecen dos tipologías edificatorias una destinada a uso residencial en la modalidad de vivienda colectiva y otra de vivienda unifamiliar.

Se delimitan las siguientes zonas tipológicas y usos pormenorizados:

ZONA TIPOLOGICA	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USOS PORMENORIZADOS	
			USO CARACTERÍSTICO	USOS VINCULADOS
I.B-1b	Edificación aislada	Edificio exento	Residencial: vivienda colectiva	Garaje- aparcamiento y comercial
IIA-VPP	Edificación con retranqueo a vial	Manzana compacta	Residencial: vivienda unifamiliar	Garaje- aparcamiento
IIIA-VPP	Edificación con retranqueo a vial	Manzana compacta	Residencial: vivienda colectiva	Garaje- aparcamiento

En el cuadro siguiente se identifican los usos y zonas tipológicas de la ordenación propuesta del sector y las edificabilidades correspondientes cada zona tipológica.

ZONA TIPOLOGICA	SUPERFICIE (m ²)	COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c/m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)
I.B-1b	7.972	1,75	13.951
IIA-VPP	8.971	1,20	10.765
IIIA-VPP	16.801	1,95	32.762

De la ordenación resultan las superficies totales por usos pormenorizados:

Uso residencial libre: 9.766 m²c

Uso comercial en planta baja: 4.185 m²c

Uso residencial en régimen de protección pública (VPP): 43.527 m²c

Edificabilidad lucrativa total del sector: 57.478 m²c

Teniendo en cuenta que la superficie total del sector es de 114.973 m², resulta una edificabilidad bruta del sector de 0,50 m²c/m²s.

Para la cuantificación de la capacidad residencial derivada de la ordenación propuesta se estima una capacidad de población en base a 3 habitantes por vivienda, una superficie de vivienda protegida de 90 m²c y para vivienda libre de 100 m²c.

Considerando estos módulos y en función de las tipologías y edificabilidades de uso residencial previstas, se obtiene una previsión de 580 viviendas (483 viviendas protegidas) y una población de 1.740 habitantes (densidad 151 habitantes/Ha).

Las densidades resultantes en un sector de suelo urbanizable de uso residencial están en relación directa con las diferentes tipologías edificatorias a desarrollar en el mismo. La densidad baja corresponde con viviendas unifamiliares aisladas, la densidad media corresponde con viviendas agrupadas y la densidad alta corresponde con viviendas en bloques o pisos. La densidad prevista para el sector R6-T corresponde con una densidad media y se ha establecido una ordenación que permite la agrupación de viviendas unifamiliares y viviendas colectivas en bloques lineales o edificios exentos.

Se ha realizado una formalización orientativa del resultado de la ordenación mediante la representación del diseño de los viales y de volúmenes edificatorios. Para el uso residencial se plantea la posibilidad de promociones conjuntas tendente a un sistema de ordenación de edificaciones abiertas, con la disposición de edificaciones o bloques aislados con una orientación aproximada de norte a sur, teniendo en cuenta el asoleamiento y la posibilidad de la ventilación cruzada de las viviendas.

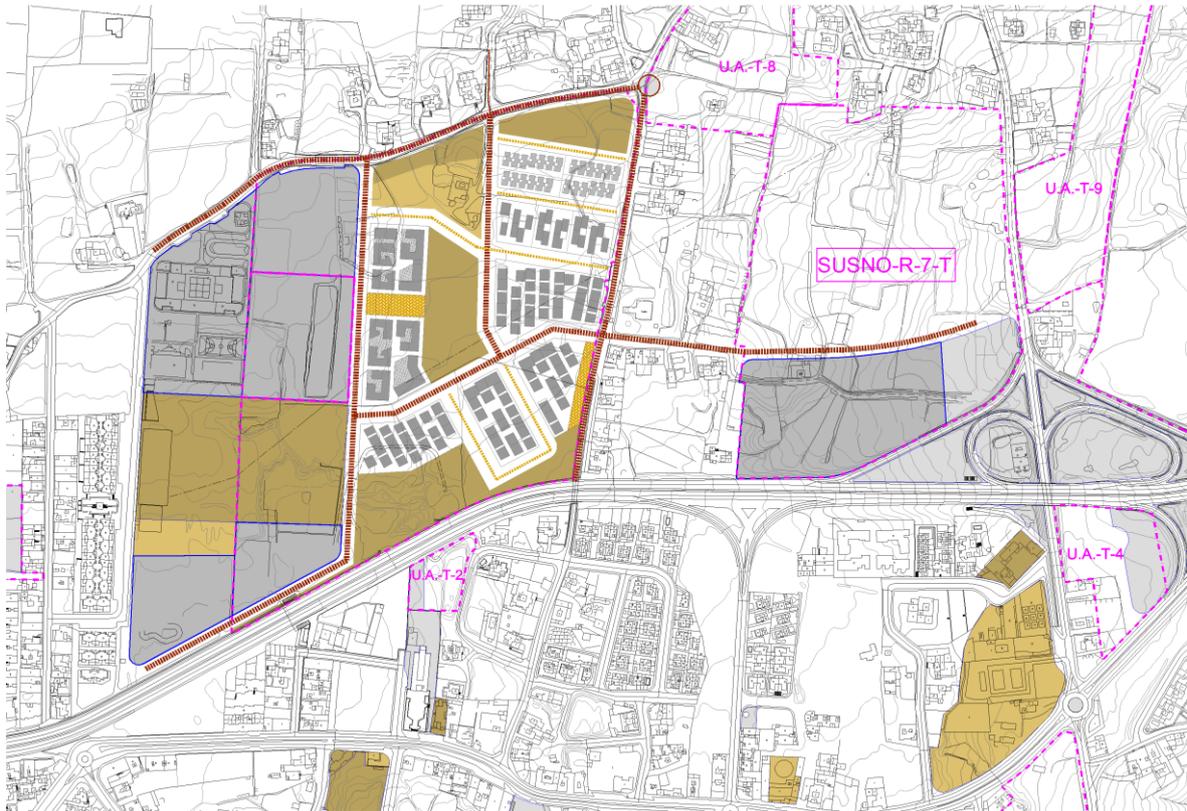


Figura 26. Imagen de la formalización orientativa de las tipologías edificatorias.

Se considera que las edificaciones, especialmente las de tres plantas, se deben disponer de tal forma que permitan la permeabilidad de la edificación desde el espacio público hacia los espacios comunes interiores a las manzanas, generando espacios semipúblicos de relación y de transición desde la calle hasta el espacio privado, la vivienda.

Con este sistema de ordenación, en base a volúmenes edificatorios discontinuos, se reduce el apantallamiento de las edificaciones hacia la carretera LZ-2 y favorece una permeabilidad visual desde los espacios públicos de la urbanización, el espacio libre central y la dotación, hacia los bordes de la misma. Al mismo tiempo, los espacios libres privados intercalados entre las edificaciones y de uso común, permiten las circulaciones interiores transversales, reduciendo las distancias de los recorridos hacia los espacios libres y servicios públicos.

1.5.5. Justificación del cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

El TR LOTENC establece en su artículo 60, junto con su definición y procedimiento para el cálculo, la obligatoriedad de exponer los motivos que dan lugar a la determinación de los aprovechamientos, según el cual *“en los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de*

suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.”

De esta forma el Plan General establece el aprovechamiento urbanístico global:

$$\text{APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (UA)} = S \times C.\text{edif.} \times C.\text{h.}$$

S (m²): Superficie de parcelas netas lucrativas de un área diferenciada del sector.

C.edif. (m²c/m²s): Coeficiente de edificabilidad aplicable al área diferenciada.

C.h. (U.A./m²c): Coeficiente de homogeneización.

En aplicación del artículo 60 del TR LOTENC el Plan General establece los coeficientes para la determinación del coeficiente de homogeneización, aplicando al sector R6-T los siguientes:

“L” Coeficiente de situación en la estructura territorial

Mediante este coeficiente se cuantifica la relación entre el valor de la localización de un ámbito o sector y el valor de la localización del mismo, en función de criterios de mercado, ponderando aquellos que se considere más lucrativo. La adscripción de valores para los coeficientes según localización se ha realizado teniendo en cuenta las características de accesibilidad, dotaciones y equipamientos, resultando la siguiente jerarquía, de mayor a menor.

El coeficiente de situación aplicado es el de Tías Norte: 1,10

“U” Coeficiente de Uso Global

Mediante este coeficiente se cuantificará el valor del uso preponderante en cada ámbito o sector, que en función de los criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo.

A efectos de realizar el cálculo este coeficiente se ha valorado en una horquilla entre 1 y 2, asignado el valor máximo a aquel uso que se considera más lucrativo.

El Uso residencial en el marco del Plan General se considera como la base de los establecidos, por ser el uso global con carácter más característico dentro de los núcleos urbanos.

Dentro del uso residencial, las ordenanzas aplican varios tipos de agrupación en función de los cuales la vivienda adquiere distinto valor en el mercado y por lo tanto a efectos de coeficientes se aplican de mayor a menor, según valor de mercado.

En el sector R6-T se aplican los siguientes:

Residencial Colectiva: 1,00

Residencial Protegida: 0,95

“T” Coeficiente de Tipología.

Este coeficiente pondera parámetros como la edificabilidad o número de plantas que se tendrán en cuenta en cálculos posteriores que afecten a la cantidad de superficie lucrativa por superficie de suelo.

Desde el punto de vista del sistema de ordenación las Ordenanzas que afectan al cálculo se agrupan en dos grupos:

1- Edificación alineada vial, ordenanzas de clave A.

2- Edificación aislada, ordenanzas de clave B, H y PG.

A su vez estas se corresponden con una tipología edificatoria: manzana compacta y edificio exento respectivamente.

En función de estas ordenanzas y su mejor valoración de unas con respecto a otras se han asignado los siguientes coeficientes:

Manzana Compacta con retranqueo a vial IIA: 1,05

Manzana Compacta con retranqueo a vial IIIA: 1,00

Edificación Aislada/Agrupada IB1: 1,10

Cálculo del coeficiente de homogeneización “Ch”.

Los coeficientes valorados determinados en los puntos anteriores servirán para determinar los coeficientes Ch, que se obtendrán por aplicación directa de L, U y T según las ordenanzas específicas, situación y régimen de la superficie valorada.

En la ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos, se han utilizado los coeficientes fijados por el planeamiento general en función de las distintas zonas tipológicas obteniendo, los siguientes coeficientes de homogeneización:

ZONA TIPOLOGICA	Coeficiente situación “L”	Coeficiente de uso “U”	Coeficiente de tipología “T”	Coeficiente de homogeneización “Ch”
I.B-1b	1,10	1,00	1,10	1,21
IIA-VPP	1,10	0,95	1,05	1,097
IIIA-VPP	1,10	0,95	1,00	1,045

A partir de los valores de Ch se calculará el valor específico de la superficie afectada, multiplicando directamente Ch por la superficie construida de cada área diferenciada. Al establecer en el sector R6-T distintas ordenanzas hay que aplicar distintos Ch para cada caso, obteniéndose de manera pormenorizada los distintos aprovechamientos del sector y el aprovechamiento global por la suma de estos.

Los aprovechamientos urbanísticos resultantes de la ordenación del sector R6-T son:

ZONA TIPOLOGICA	SUP. (m ² s)	COEF. edif. (m ² c/m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. Homg. (UA/m ² c)	APROVECHAMIENTO (UA)
I.B-1b	7.972	1,75	13.951,00	1,210	16.880,71
IIA-VPP	8.971	1,20	10.765,20	1,097	11.812,12
IIIA-VPP	16.801	1,95	32.761,95	1,045	34.236,24
TOTAL R6-T	26.522		57.478		62.929,06

El aprovechamiento urbanístico global del sector R6-T asciende a 62.929 unidades de aprovechamiento.

“El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado”.

El aprovechamiento urbanístico medio del sector R6-T es de 0,547 UA/m².

Según lo dispuesto en el artículo 71 del TR LOTENC, el establecimiento de la ordenación pormenorizada de un suelo urbanizable determina ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, la superficie de suelo precisa para materializar el 10% del aprovechamiento del sector, como participación de la comunidad en las plusvalías. Por tanto, el aprovechamiento del sector R6-T correspondiente al ayuntamiento por cesión gratuita asciende a la cantidad de 6.293 UA y el suelo preciso para materializarlo se determinará en el correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

1.5.6. Justificación de la edificabilidad y del aprovechamiento destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

La DOG 78, relativa a la calificación y cualificación, establece que el planeamiento y la política pública de viviendas procurarán la máxima dispersión de las actuaciones, compatible con la eficiencia de los recursos disponibles, con el fin de evitar la segregación social inherente a las grandes concentraciones de promociones de viviendas protegidas y de promover la integración social en todos los ámbitos urbanos posibles. Por ello se ha reconsiderado el destino del 100% de la edificabilidad prevista para este sector para vivienda protegida.

En el apartado de justificación de la adscripción de suelo para vivienda sometida a algún régimen de protección pública de la memoria del PGO se hace referencia a la política de vivienda protegida y su marco legal. La legislación urbanística canaria, consciente de la necesidad de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección establece en su artículo 32.2.A.8, relativo al contenido de la Ordenación Estructural de los Planes Generales de Ordenación, el deber de destinar un porcentaje mínimo para la reserva de aprovechamiento para viviendas sujetas a regímenes de protección pública y condicionantes para la misma. Este apartado fue modificado por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, persiguiendo potenciar las reservas de suelo con destino a viviendas protegidas, estableciendo la obligatoriedad de una reserva mínima, a nivel municipal, del 20% del

aprovechamiento residencial en el conjunto de los suelos urbanizable y urbano no consolidado, poniendo como límite que dentro del sector se destine un máximo del 33% del aprovechamiento residencial con destino a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler, con el objetivo de fomentar la integración social.

Posteriormente, según lo dispuesto en su artículo 10.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, con la entrada en vigor entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se establece la obligatoriedad de que el planeamiento urbanístico destine “*suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler, u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa*”. Esta reserva comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo incluido en actuaciones de urbanización.

Según la Disposición Adicional Segunda del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, en la isla de Lanzarote el Municipio de Tías ha sido declarado municipio de preferente localización de viviendas protegidas, de conformidad con el artículo 26.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

En cumplimiento de las citadas previsiones normativas, el documento de Revisión del Plan General de Ordenación del municipio de Tías, adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, en las determinaciones de ordenación del Sector R6-T establece que se deberá destinar el 75% de la edificabilidad prevista para el sector a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Al mismo tiempo, no se podrá destinar más del 33% del aprovechamiento del sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.

Para la materialización de la edificabilidad prevista para viviendas protegidas en el sector R6-T se han propuesto dos zonas tipológicas identificadas como:

IIA-VPP- Tipología edificatoria en manzana cerrada con edificación retranqueada a vial, destinada a vivienda unifamiliar o colectiva. Número máximo de plantas: dos

IIIA-VPP- Tipología edificatoria en manzana cerrada con edificación retranqueada a vial, destinada a vivienda colectiva. Número máximo de plantas: tres

Las edificabilidades destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública resultantes de la ordenación y su aprovechamiento lucrativo son:

MANZANA	SUP. (m ² s)	COEF. EDIF. (m ² c/m ²)	EDIF.(m ² c)	COEF. HOM.	APROVECHAMIENTO (ual)
VPP (II A) - 1	4.624	1,20	5.549	1,097	6.088,42
VPP (II A) - 2	4.347	1,20	5.216	1,097	5.723,69
VPP (III A) - 1	5.626	1,95	10.971	1,045	11.464,38
VPP (III A) - 2	3.605	1,95	7.030	1,045	7.346,09
VPP (III A) - 3	3.304	1,95	6.443	1,045	6.732,73
VPP (III A) - 4	4.266	1,95	8.319	1,045	8.693,04
TOTAL VPP	25.772		43.527		46.048,35

Las viviendas protegidas en edificaciones de dos plantas de altura (IIA-VPP) se localizan en las manzanas situadas en la parte norte del sector, en las proximidades del Camino Los Lirios, y las viviendas protegidas en edificaciones de tres plantas de altura (IIIA-VPP), se localizan en las manzanas situadas en la parte central y sur del sector, en las proximidades del Camino de Los Fajardos y de la carretera LZ-2.

La edificabilidad total destinada a vivienda protegida es de 43.527 m²c lo que supone un 76% de la edificabilidad lucrativa total del sector y un 82% de la edificabilidad total residencial. El aprovechamiento lucrativo destinado a viviendas protegidas es de 46.048 unidades de aprovechamiento lucrativo, que corresponde al 73% del aprovechamiento total del sector R6-T.

En cuanto a la limitación de viviendas protegidas destinadas a autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler, el aprovechamiento total del sector asciende a la cantidad de 62.929,06 UA, por lo que el aprovechamiento destinado a tal fin no puede superar la cantidad de 20.766,59 unidades de aprovechamiento. La equivalencia de esta limitación en metros cuadrados construidos corresponde a un máximo de 18.926,03 m²c de viviendas unifamiliares protegidas (IIA-VPP), cantidad superior a la prevista en el sector, o a un máximo de 19.872,34 m²c de viviendas colectivas protegidas (IIIA-VPP), correspondiente a un 61% de la edificabilidad prevista para ésta última tipología.

1.5.7. Cuadro resumen de la ordenación.

Manzana	Superficie (m ² s)	Coef. Edif. (m ² c/m ²)	Edificabilidad (m ² c)	Coef. Homog. (UA/m ² c)	Aprovechamiento (UA)	Usos	Edificabilidad Usos (m ² c)
IB-1b - 1	3.517	1,75	6.155	1,21	7.447,25	Residencial-Viv. Colectiva	4.308
						Comercial-Local Planta Baja	1.846
IB-1b - 2	4.455	1,75	7.796	1,21	9.433,46	Residencial-Viv. Colectiva	5.457
						Comercial-Local Planta Baja	2.339
II A- VPP - 1	4.624	1,20	5.549	1,097	6.088,42	Residencial-Viv. Unifamiliar VPP	5.549
II A- VPP - 2	4.347	1,20	5.216	1,097	5.723,69	Residencial-Viv. Unifamiliar VPP	5.216
III A- VPP - 1	5.626	1,95	10.971	1,045	11.464,38	Residencial-Viv. Colectiva VPP	10.971
III A- VPP - 2	3.605	1,95	7.030	1,045	7.346,09	Residencial-Viv. Colectiva VPP	7.030
III A- VPP - 3	3.304	1,95	6.443	1,045	6.732,73	Residencial-Viv. Colectiva VPP	6.443
III A- VPP - 4	4.266	1,95	8.319	1,045	8.693,04	Residencial-Viv. Colectiva VPP	8.319
Total Lucrativo	33.744		57.478		62.929,06		57.478
DOTACION	4.444	0,225	1.000			Socio- Cultural	1.000
E.L.-1	6.046					Espacio Libre Público	
E.L.-2	9.846					Espacio Libre Público	
E.L.-3	1.994					Espacio Libre Público	
E.L.-4	4.209					Espacio Libre Público	
SGM-2-E (b)	9.190					Sgm- Educativo	
SGM-5-EL (b)	9.426					Sgm- Espacio Libre Público	
SGM-3-BS (b)	5.741					Sgm- Bienestar Social	
VIAS RODADAS	28.491					Viario	
VIAS PEATONALES	1.842					Viario	
Total Cesiones	81.229		1.000		0		1.000
Total SUSS-R-6-T	114.973		58.478		62.929,06		58.478

1.5.8. Condiciones de las viviendas protegidas.

El Plan de Viviendas de Canarias para el período 2009-2012 establece, para facilitar el acceso a una vivienda, entre otras medidas una serie de ayudas para la compra de viviendas protegidas de nueva construcción debiendo cumplir los compradores y las viviendas una serie de condiciones para poder acceder a las ayudas económicas.

Con el Plan de Vivienda de Canarias se fomenta la construcción de viviendas protegidas para lograr el acceso a una vivienda a precios asequibles, simplificando la tipología de vivienda protegida adaptada a distintos niveles de renta e incentivando la puesta en el mercado de suelo para la construcción de dichas viviendas, promocionando así viviendas de nueva construcción en venta o alquiler.

Con la entrada en vigor del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012 (BOC 2 de noviembre de 2009) se modifican las condiciones de las viviendas protegidas.

Las superficies útiles de las viviendas protegidas vienen reguladas en el artículo 14 del Decreto 135/2009, según el cual para poder acogerse a las medidas de financiación previstas en el Decreto, las superficies útiles de las viviendas tendrán que encontrarse entre los siguientes límites de acuerdo al número de sus ocupantes:

Nº de ocupantes	Superficie útil mínima (Decreto 117.06, de habitabilidad para Canarias)	Superficie útil máxima (Ordenanza Provisional 9ª para las VPO, autorizada por el RD 3148/78)
3	40	70
4	45	
5	55	90
6	65	
7	75	
8	85	

Se admite un incremento de hasta un 10% de las superficies si ello resultara imprescindible para la viabilidad de la vivienda y podrán alcanzar hasta 125 m², cuando se trate de familias numerosas o integradas por personas con movilidad reducida o dependientes.

Salvo las excepciones establecidas expresamente en el Decreto, independientemente de la superficie útil real de las viviendas, y a efectos de la aplicación de las medidas de

financiación, se tomarán como referencia las superficies que para las viviendas, trasteros, garajes y anejos establecen los apartados 3 y 4 del artículo 8 del Real Decreto 2.066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Para el cálculo de la superficie útil de una vivienda protegida se considerará el piso de las piezas interiores de la misma y de las piezas exteriores que estén unidas a la vivienda y cubiertas (terrazas o solanas cubiertas), y la mitad del piso de las piezas exteriores que estén unidas a la vivienda y descubiertas (terrazza descubierta, solana descubierta, patio), siendo protegible dentro de esta superficie sólo hasta el equivalente a un 10% de la superficie cubierta de la vivienda.

Los regímenes de las viviendas protegidas de nueva construcción de promoción privada se establecen en el artículo 27 del Decreto 135/2009 y los precios máximos se fijan en función de su destino a la venta o el uso propio o su destino al arrendamiento los cuales son:

REGÍMENES	PRECIO MAXIMO DE VENTA (viviendas protegidas de promoción privada destinada a venta o uso propio)	
Régimen Especial	1,30 MBC	1.083,94 /m ² u
Régimen General Básico	1,60 MBC	1.334,08 /m ² u
Régimen General Medio	1,80 MBC	1.500,84 /m ² u

REGÍMENES	PRECIO MAXIMO DE REFERENCIA (viviendas protegidas de promoción privada destinadas al arrendamiento)	
Régimen Especial	1,50 MBC	1.250,70 /m ² u
Régimen General Básico	1,60 MBC	1.334,08 /m ² u
Régimen General Medio	1,80 MBC	1.500,84 /m ² u

Según la Disposición Transitoria Sexta del Decreto 135/2009, hasta tanto no sea actualizado el Módulo Básico Estatal por el Consejo de Ministros, el Módulo Básico Canario (MBC) queda fijado en 833,8 euros por metro cuadrado útil.

En el precio máximo de las viviendas protegidas de promoción privada de nueva construcción se podrá incluir el de un garaje y el de un trastero. En estos casos la superficie útil a computar será, como máximo, de 25 metros cuadrados para los garajes o anejos, y de 8 metros cuadrados para los trasteros, con independencia de que las superficies reales fueran superiores. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda.

En el caso de viviendas de autoconstrucción, según lo dispuesto en el artículo 65 del Decreto 135/2009, que obtengan la calificación de actuación protegible, tendrán, a efectos de la determinación de su precio máximo inicial, la consideración de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen general básico, a las que se refiere el artículo 27.1.b) del Decreto, es decir 1.334,08 /m²u. Los requisitos que deben cumplir las viviendas protegidas de autoconstrucción y de sus anejos se establecen en el artículo 67 del Decreto. La vivienda de autoconstrucción podrá promoverse a título individual o a través de una promoción agrupada en régimen de cooperativa.

La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, se articula como otro de los ejes básicos del nuevo Plan de Vivienda de Canarias, contemplándose subvenciones para aquellas actuaciones orientadas a la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad de los edificios, por lo que en la Normativa de las edificaciones destinadas a viviendas, y en especial a las sujetas a algún régimen de protección pública, se deberán incluir determinaciones en este sentido.

Los promotores de viviendas calificadas como protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, podrán acceder a una subvención, tal como establece el artículo 63 del Real Decreto 2.066/2008.

Al amparo del artículo 34 de la Ley de Vivienda de Canarias que establece la posibilidad de que sin perjuicio de las licencias y autorizaciones que sean preceptivas, el Instituto Canario de la Vivienda autorice en la vivienda el ejercicio de una profesión, oficio o pequeña industria, por su titular o cualquier miembro de su familia, siempre que esa actividad sea compatible con el uso residencial y su desarrollo no requiera un espacio superior a la quinta parte de la superficie útil, se propone como novedad que en la tipología IIIA-VPP se prevean viviendas destinadas a jóvenes, compatibles con el desarrollo de una profesión, oficio o pequeña industria en el sentido expresado por la Ley.

1.5.9. Características de redes de infraestructuras de servicios básicos.

1.5.9.1. Red Viaria.

Los viales rodados que forman parte de la ordenación del sector R6-T corresponden a carreteras de calzada única, formando tramos urbanos.

Según la instrucción de Carreteras 3.1 I.C, sobre Trazado, indica como inclinación máxima de la rasante para el caso de calzada única, el valor de 7% para vías de 40 Km/h y en casos excepcionales se permite el valor del 10% como inclinación de rasante. En este caso, dado que se trata de una zona residencial, la velocidad de la vía debe ser baja y teniendo en cuenta que el terreno sobre el que se ubica el suelo urbanizable se presenta prácticamente como llano, se entiende que la pendiente de la calzada no deberá superar el 7% de inclinación.

Vial estructurante.

El PGO incluye en el sector vías estructurantes, cuyas alineaciones se respetan en la ordenación pormenorizada. Estos viales corresponden con los viales en los bordes del sector y con el vial de acceso a los sistemas generales previstos por el PGO. El Camino Los Lirios tiene previsto una sección de 15 metros de ancho, el Camino Fajardo de 14,50 metros y 12,50 metros el de acceso a los sistemas generales. En ambas vías están previstos aparcamientos en línea y calzadas de doble sentido de circulación.

Los viales que forman parte del sector se dividen en tres categorías:

Vial Principal.

Son vías con ancho de dieciséis metros (16 m). Compuestos por calzada única con doble sentido de circulación, con un ancho total de siete metros (7 m) para los dos carriles. Estas vías contarán además, con zonas de aparcamiento en línea a ambos lados de la calzada de un ancho de 2,5 m, seguido de una zona peatonal o acera, cuyo ancho mínimo será 2 m. Contarán con parterres a ambos lados y a lo largo de la vía.

Vial Secundario.

Son vías con un ancho total de diez metros (10 m), constituido por calzada única de un solo sentido circulatorio, con un ancho de carril de 3,5 m. Dispondrá de zona de aparcamiento en línea a un lado de la calzada de un ancho de 2,5 m. Contará con aceras a ambos lados de la calzada, cuyo ancho mínimo es de 2 m. Los parterres se dispondrán a un lado de la vía, alternado con los espacios destinados a los aparcamientos.

Vial Peatonal.

Son vías destinadas al peatón, se compone de calzada única y continua, de ancho variable. El pavimento propuesto será de adoquín.

Tanto en las vías principales como secundarias, se propone la instalación de contenedores soterrados como elemento de recogida de residuos, ya que el ancho de los carriles permite el paso de vehículos grandes.

1.5.9.2. Red de Abastecimiento y contra incendios.

Dado que el Termino Municipal de Tías carece de Ordenanzas municipales en materia de instalaciones o infraestructuras para instalaciones de abastecimiento que establezca los parámetros necesarios para el dimensionado de la red de abastecimiento, se deberá calcular la red en función a los parámetros establecidos en las Ordenanzas del Plan Hidrológico Insular de Lanzarote, el cual, en su Artículo 54, establece una dotación bruta de 150 litros por habitante y día.

La red de abastecimiento se prevé que acometa con la red municipal actual, la cual, discurre parcialmente por el Camino de los Lirios. De esta forma, se conectaría, a la conducción principal que da suministro a los distintos depósitos ubicados en otras localidades de la isla.

A partir de este punto de enganche, las canalizaciones discurrirán enterradas en zanjas, bajo las aceras o por las calles, en aquellos puntos donde se tenga que cruzar de un lado a otro de la calzada. La disposición en las aceras deberá ser lo más cercana al bordillo.

A fin de cubrir los consumos en toda la urbanización, libertad de circulación y mayor seguridad y garantía de suministro, se recomienda una red mallada del circuito.

La red contra incendios, contará con una serie de hidrantes de incendio, conectados a la misma red de abastecimiento. Se conectarán a la red mediante conducción independiente para cada hidrante. Se ubicaran en las aceras, en zonas de fácil acceso y debidamente señalizado.

Se recomiendan hidrantes colocados en arquetas, de esta forma no constituye un obstáculo en las aceras, proporcionando a las mismas, de una mayor superficie libre.

En el caso de cruce de la red de abastecimiento con el trazado de saneamiento, las tuberías de abastecimiento deberán colocarse en un plano superior a la red residual, separadas por una distancia mínima de veinte centímetros (20 cm). En el caso de cruce con la red eléctrica o telecomunicaciones, irá ubicado en un plano inferior separado unos veinticinco centímetros (25 cm).

1.5.9.3. Red de Saneamiento.

En este caso, el Municipio de Tías dispone de Ordenanza Reguladora del Uso de la Red de Alcantarillado (Red de aguas residuales - Red de aguas pluviales). En él se indica la obligatoriedad de las nuevas construcciones a conectar con la red de alcantarillado, siempre que las aguas cumplan con las condiciones físico - químicas establecidas en la propia Ordenanza.

Por otro lado, la Ordenanza en su Artículo 13, sobre Vertidos Prohibidos, impide el vertido directo de la red de aguas pluviales en la red de saneamiento y viceversa. Además, deberá cumplir con las condiciones formadas en el Art. 6 en materia construcción de acometidas de un edificio.

En este documento de ordenación pormenorizada, se plantea una red de tipo separativo, de esta forma se obtienen redes independientes, por un lado, las aguas pluviales y por otro lado, las aguas residuales. Con ello se evitaría una saturación de la red de saneamiento en toda la urbanización.

En el caso de la red de alcantarillado se propone la conexión con el colector principal de saneamiento próximo al sector. Este colector comienza su trazado en la Calle Tajinaste continuando hasta la localidad de Puerto del Carmen, donde es impulsado hasta la estación depuradora del municipio.

Par el cálculo de la red de saneamiento, se recomienda basarse en el volumen de aguas de abastecimiento.

En ambos casos, el trazado se llevará a cabo, por la calzada para evitar que discurra el exceso de agua por la acera, en caso de saturación de las mismas. Los trazados de ambas redes podrán circular de forma paralela, en el caso de cruce entre ambas redes, deberán estar separadas, disponiendo a la tubería de drenaje por encima de la de saneamiento, con una separación mínima de 10 cm. Se recomienda, una profundidad mínima de la arista superior de la tubería de 1,20 m con respecto de la rasante. Se recomienda la colocación de pozos de registro a menos de cincuenta metros ($d \leq 50$ m), así como, con la existencia de cambios de rasante o cruce entre calles.

1.5.9.4. Red Eléctrica.

El sector cuenta en su interior con un Centro de Transformación (C300330 “Tías 1”) y una línea de Media Tensión. Desde el punto de vista de suministro, la línea existente resulta suficiente para el incremento de consumo que se prevé que requiera la zona.

Dadas las características en cuanto al uso de las distintas edificaciones (viviendas y locales comerciales), la previsión de potencia se estima en unos 2.127,47 KW. En base a este dato, se observa que la E.T existente es insuficiente para el abastecimiento del sector, ya que posee un transformador de 250 KVA y con la demanda de potencia anteriormente mencionada, el sector urbanizable requerirá de cuatro transformadores de 630 KVA cada uno. Por tanto, estos transformadores deberían distribuirse en dos estaciones con dos transformadores cada una.

El transformador instalado en “Tías 1” admite una ampliación de potencia, sin embargo, dada la ubicación actual del mismo, resulta conveniente su desplazamiento hacia otras zonas dentro del sector.

Se plantea como nueva ubicación de las estaciones transformadoras a los espacios libres propuestos en el presente documento de ordenación. Sin embargo, su localización exacta será otorgada por la empresa suministradora, que será quien determine los Puntos de Conexión, es decir, donde se conectarán las nuevas E.T.

Para los nuevos Centros de Transformación (E.T.) se sugieren estaciones prefabricadas subterráneas, las cuales admiten un máximo de dos trafos de 630 KVA cada uno. Las dimensiones de estos prefabricados están en torno a 7,6 x 3 x 2,7 m (l x a x h). En el caso de ubicarse en zonas ajardinadas dentro de los espacios libres, se deberá dejar una acera perimetral de un metro de ancho como protección para evitar que los vehículos se coloquen encima e impidan el acceso a la E.T o puedan dañar la ventilación de los mismos. En el caso de situarse en zonas pavimentadas se podrá usar su superficie por el peatón, aunque se recomienda su vallado con alguna valla o barandilla para impedir que obstaculicen la ventilación de los mismos. En cualquier caso, deben estar en zonas de fácil acceso, para facilitar su colocación, supervisión o sustitución.

Por otro lado, otra de las medidas de mejora corresponde al soterramiento de la línea aérea actual, éste partiría desde los nuevos Centros de Transformación hacia la E.T C300878 existente, aprovechando el trazado de los nuevos viales.

En cuanto a la distribución de energía eléctrica en Baja Tensión, será subterránea y bajo tubo. Su trazado comenzará en las E.T continuando su circuito bajo las aceras de los de los viales. En las zonas de cruce de calle y en los tramos bajo la calzada los tubos deberán estar a una cota mínima de 0,8 m (cota inferior). En las áreas bajo acera su disposición estará por encima de cualquier otro servicio, por al menos 20 cm de separación.

1.5.9.5. Red de Alumbrado Público.

Se prevé su alimentación desde las estaciones transformadoras anteriormente mencionadas. El trazado del cableado será subterráneo bajo las aceras de los viales, instalados en el interior de tubos, dotadas de sus correspondientes arquetas de registro.

Se recomienda una distribución del alumbrado público a tresbolillos, separadas ente sí por una distancia máxima de 20 m. Se aconseja, además, una altura de columna inferior a seis metros (6 m) sobre la calzada.

La red de alumbrado público estará dimensionada según el nuevo Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas complementarias, que entró en vigor en abril de 2009. Este reglamento tiene como finalidad, mejorar la eficiencia energética y el ahorro energético, así como limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa.

1.5.9.6. Red de Telecomunicaciones.

Con la finalidad de poder dotar a la zona de actuación de los servicios de telecomunicaciones ofertados por las distintas empresas del sector, se deberá llevar a cabo las canalizaciones subterráneas necesarias para posteriormente realizar el tendido del cableado tanto de telecomunicaciones como de telefonía. La red discurrirá bajo las aceras y mediante tubo con las correspondientes arquetas.

En caso de cruzamiento entre líneas eléctricas y de telefonía, no requiere separación entre las mismas ya que ambas irán entubadas, sin embargo, por motivo de seguridad se sugiere una separación de al menos 20 cm.

1.5.10. Espacios libres públicos y mobiliario urbano.

Los espacios libres públicos así como las áreas peatonales incluidas en el sector deberán estar adaptados al uso y disfrute de personas con discapacidad, garantizando la accesibilidad de los mismos a cualquier espacio de carácter público y a todo su entorno o áreas en las que

se pueda dividir dicho espacio. Para ello, se deberá cumplir con las condiciones establecidas por la Ley 1/1998, de 5 de mayo, Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicaciones.

La disposición de los distintos elementos que conforman el mobiliario urbano (bancos, papeleras, carteles, alumbrado público, etc.) deberá estar dispuestos de forma que no entorpezcan la libre circulación de personas con discapacidad, deberán situarse hacia el exterior de la acera, en los últimos cincuenta centímetros (50 cm) más próximos al borde con la calzada.

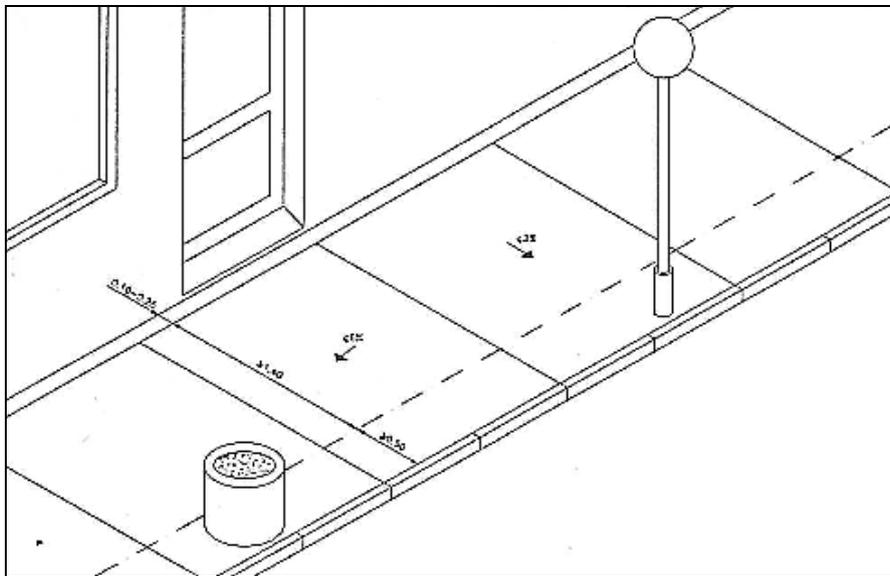


Figura 27. Imagen extraída del Reglamento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

En el caso de zonas ajardinadas al mismo nivel de la acera o zona peatonal, deberá indicarse con algún elemento o pavimento de distinta textura o acabado o bien con bordillos o pequeñas barandillas. En el caso de los alcorques, dispondrán de piezas de cobertura perfectamente enrasadas al pavimento de la acera.

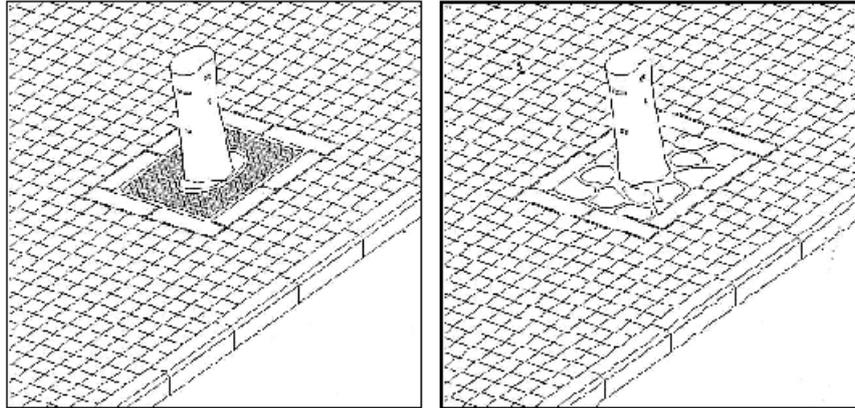
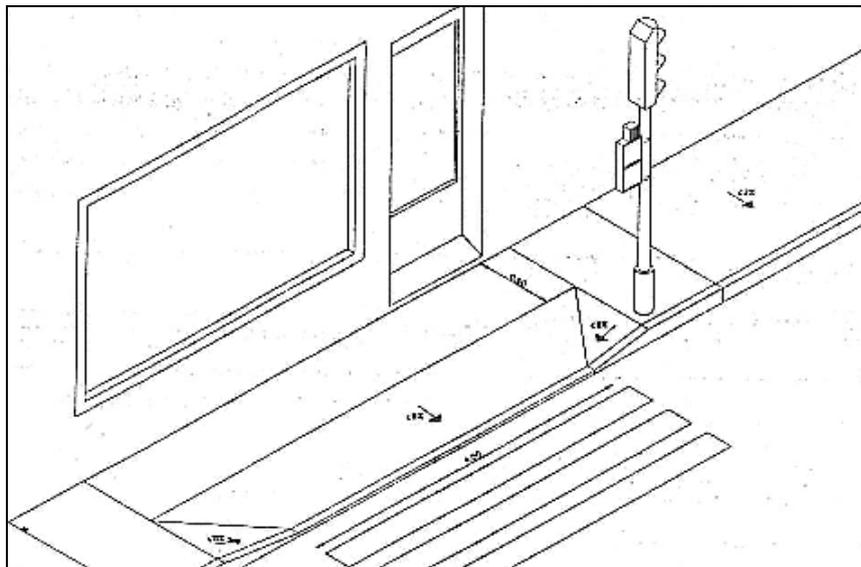


Figura 28. Imágenes extraídas del Reglamento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación. Elemento de cobertura de alcorques.

El pavimento en cualquier espacio público deberá ser antideslizante. En el caso de los vados para pasos de peatones, deberá además tener un acabado distinto al resto del pavimento y cumplir con las dimensiones que se muestran en la siguiente imagen.



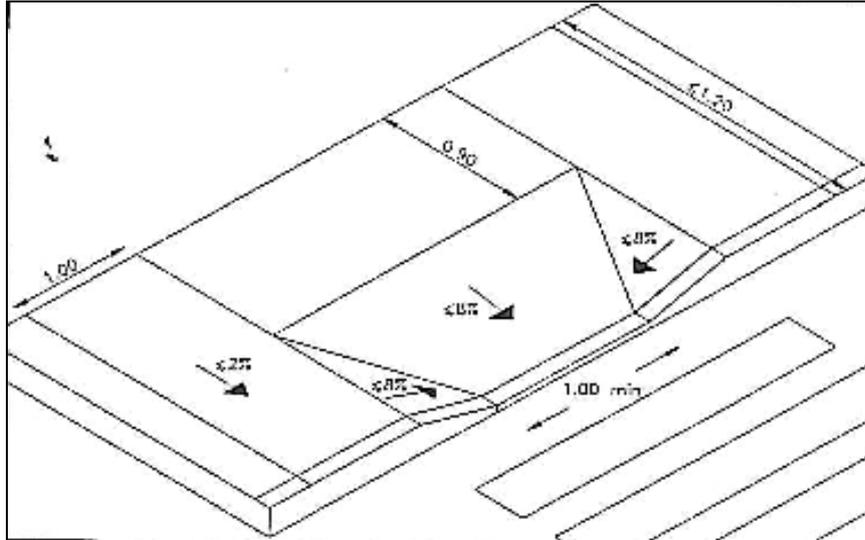


Figura 29. Imágenes extraídas del Reglamento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

En cuanto al mobiliario urbano, deberá estar adaptado al uso de personas con discapacidad y además, deben ser accesibles a estas personas.

El presente documento de ordenación pormenorizada propone como mobiliario urbano, la disposición de contenedores soterrados para la recogida de cualquier tipo de residuo, tanto residuos sólidos urbanos como residuos selectivos (vidrio, papel y plásticos). Al igual que aparecen en otros puntos del municipio de Tías, deberán instalarse dentro de las zonas peatonales, pero fuera del espacio destinado a la circulación de personas, en cualquier caso, se señalarán mediante pavimento con distinta textura para las personas con discapacidad.

1.5.11. Delimitación de unidades de actuación.

Teniendo en cuenta las dimensiones del sector y la estructura de la propiedad no se considera la división del sector en unidades de actuación para su ejecución material, por lo que se delimita una única unidad de actuación coincidente con la superficie del sector de 114.973 m²s.

La Directriz 77 de ordenación general, de eficiencia territorial en materia de vivienda y suelo, establece que el planeamiento urbanístico impulsará las políticas de vivienda y suelo, calificando suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección y previendo los sistemas de ejecución del planeamiento más adecuados a las diferentes circunstancias urbanísticas.

Teniendo en cuenta que el municipio de Tías ha sido declarado municipio de preferente localización de vivienda protegida y que el sector se destina mayoritariamente a la construcción de vivienda pública, se considera justificado el interés público para establecer un sistema de ejecución pública, por lo que se mantiene el sistema de ejecución pública por cooperación previsto en el Plan General de Ordenación vigente, siendo un sistema de ejecución en el que la Administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios, aportando los propietarios el suelo de cesión obligatoria y gratuita.

1.5.12. Justificación de plazos y prioridades para la gestión y ejecución.

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán la organización y programación temporal para el desarrollo de la actividad pública de gestión y ejecución, estableciendo las prioridades y los plazos previstos para cumplir sus propias determinaciones, de acuerdo a la normativa que resulte aplicable, en su caso, y a las condiciones vinculantes de los instrumentos de mayor rango.

El planeamiento establecerá los plazos y las prioridades para su desarrollo y ejecución atendiendo a las características sociales y económicas de la población en el área de ordenación, de su dinámica demográfica, de la proyección prevista de crecimiento poblacional, y demás criterios que se consideren relevantes; así como a los que puedan derivarse de los instrumentos de rango superior.

Según lo previsto en el artículo 14 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (RGE), aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, relativo a la organización temporal para el desarrollo del planeamiento, el planeamiento urbanístico deberá establecer de forma específica:

- a) La programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización.
- b) La programación temporal de las medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental que se establezcan, fijando el orden de prioridades y los plazos previstos para su ejecución.

En el sector R6-T, el PGO incluye tres sistemas generales: SGM-2 E(b), SGM-5-EL(b) y SGM-3-BS(b) que no están considerados como elementos de la urbanización, y según el programa de actuación del PGO está previsto un plazo para su ejecución de.

Según lo previsto en los artículos 15 y 16 del RGE para la actividad de gestión y ejecución y teniendo en cuenta la insuficiencia de suelo para la construcción de viviendas protegidas se fijan las siguientes actuaciones necesarias y sus plazos máximos:

- Plazo máximo para iniciar el procedimiento del instrumento de gestión urbanística que desarrolle el sistema de ejecución elegido para la unidad de actuación delimitada, coincidente con la superficie del sector: UN AÑO desde la aprobación del PGO
- Plazo máximo para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: DOS AÑOS, contados desde el inicio del procedimiento del sistema de cooperación.
- Plazo máximo para la aprobación del Proyecto de Urbanización: DOS AÑOS. Este plazo se computará a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa, en este caso el PGO. La aprobación de los Proyectos de Urbanización incluirá de forma expresa los plazos máximos para el inicio y ejecución de todas las obras y actuaciones contenidas en los mismos.
- Plazos máximos para realizar las obras de urbanización precisas para la ejecución de la ordenación pormenorizada de la unidad de actuación delimitada por el planeamiento: DOS AÑOS. Las obras deberán comenzar en el plazo máximo de UN AÑO desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de CINCO AÑOS contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento que contenga la ordenación pormenorizada.
- Plazo máximo para solicitar la licencia de obras de edificación: UN AÑO, contado desde la terminación de las obras de urbanización.
- Para iniciar y terminar las obras de edificación: UN AÑO Y DOS AÑOS, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

Según los plazos máximos previstos para el desarrollo de la actuación de urbanización las edificaciones correspondientes a las viviendas deberán estar construidas en un plazo máximo de OCHO AÑOS.

Los plazos correspondientes al desarrollo del sector de suelo urbanizable residencial R-6-T se agrupan en las siguientes fases consecutivas, contabilizada la primera a partir de la

aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa:

- **1ª Fase** (3 años). En el transcurso de esta fase se deberán aprobar los instrumentos de gestión y de ejecución de la urbanización, redacción y aprobación del proyecto de urbanización, se ha de formalizar el cumplimiento de las deberes de equidistribución de los propietarios del suelo, en especial la cesión obligatoria gratuita al Ayuntamiento de Tías de viales, de la totalidad de las parcelas urbanizadas de dominio público (sistemas generales y dotaciones), así como, de las parcelas urbanizadas donde materializar la cesión del 10% del aprovechamiento del sector.
- **2ª Fase** (2 años). En el transcurso de esta fase se deben iniciar y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización previstas en la ordenación pormenorizada, según el proyecto de urbanización aprobado.
- **3ª Fase** (3 años). En el transcurso de esta fase se ha de proceder a la construcción de las dotaciones y a la obtención de las licencias de obras de edificación de las viviendas y la ejecución material de las mismas.

En cuanto a la construcción de las viviendas, según lo dispuesto en la Resolución de 2 de noviembre de 2009 del Director del Instituto Canario de la Vivienda de la documentación que se debe acompañar a las solicitudes de reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación previstas para las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el periodo 2009-2012, para la financiación de la urbanización de suelo para vivienda protegida, en la solicitud de financiación se debe incluir la declaración responsable mediante la cual se comprometa a iniciar en el plazo máximo de tres años la construcción de las viviendas protegidas, al menos el 30% de la edificabilidad de viviendas protegidas de nueva construcción.

A este respecto, hay que tener en cuenta el artículo 71 del TR LOTENC, según el cual los Ayuntamientos, no podrán otorgar licencias de edificación ni proceder a la liquidación sin que se haya realizado previamente la recepción de las obras de urbanización o se haya garantizado su ejecución, ni al cobro de tributos por este concepto.

1.6.Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones de ordenación.

1.6.1. Caracterización general de las determinaciones.

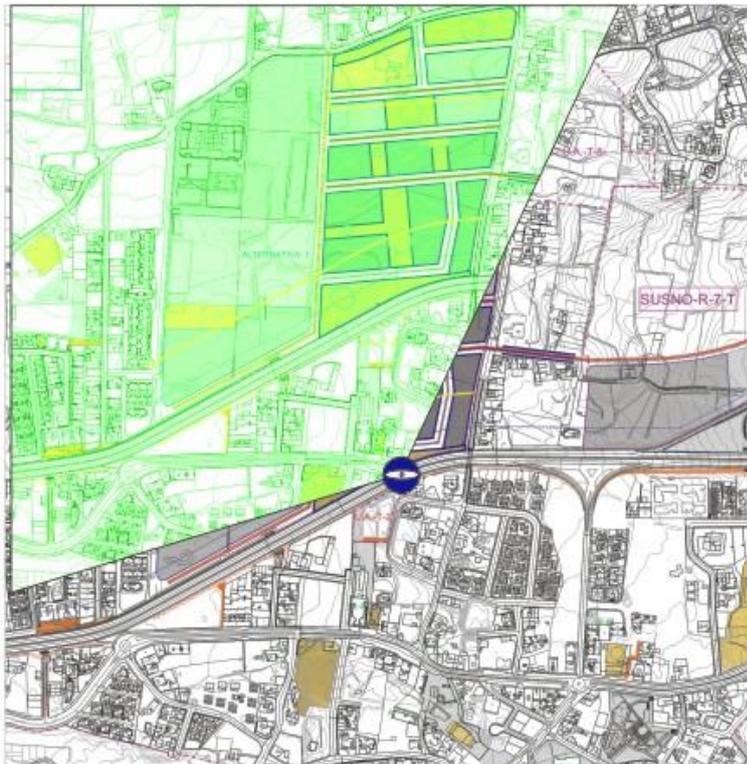
El documento de ordenación pormenorizada del SUS-R6-T, tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación de una nueva urbanización como implantación de un crecimiento urbano de Tías, que albergará vivienda libre y protegida, así como las dotaciones e infraestructuras necesarias para garantizar los mínimos necesarios.

La disposición, volumen, densidad y características de la edificación y de los espacios libres y complementarios son las variables que se tienen en cuenta en las diferentes alternativas contempladas. El acierto en la elección de una alternativa u otra reside en la optimización del espacio que se ordena en términos de integración paisajística y satisfacción de objetivos socioeconómicos, dimensionados conforme al conjunto de ciudadanos a los que deben dar servicio.

Las determinaciones de ordenación que mayores consecuencias ambientales causarán son las que se materializarán en forma de urbanización y edificación, con los consecuentes movimientos de tierras y rectificación de las formas del relieve. Incluso los espacios libres deberán ser remodelados parcialmente para adaptar sus topoformas a las nuevas rasantes. Desde esta perspectiva se plantea la valoración de la incidencia de los posibles impactos sobre los diferentes elementos del paisaje de forma conjunta, ya que prácticamente todo el sector se verá transformado con respecto a las condiciones actuales.

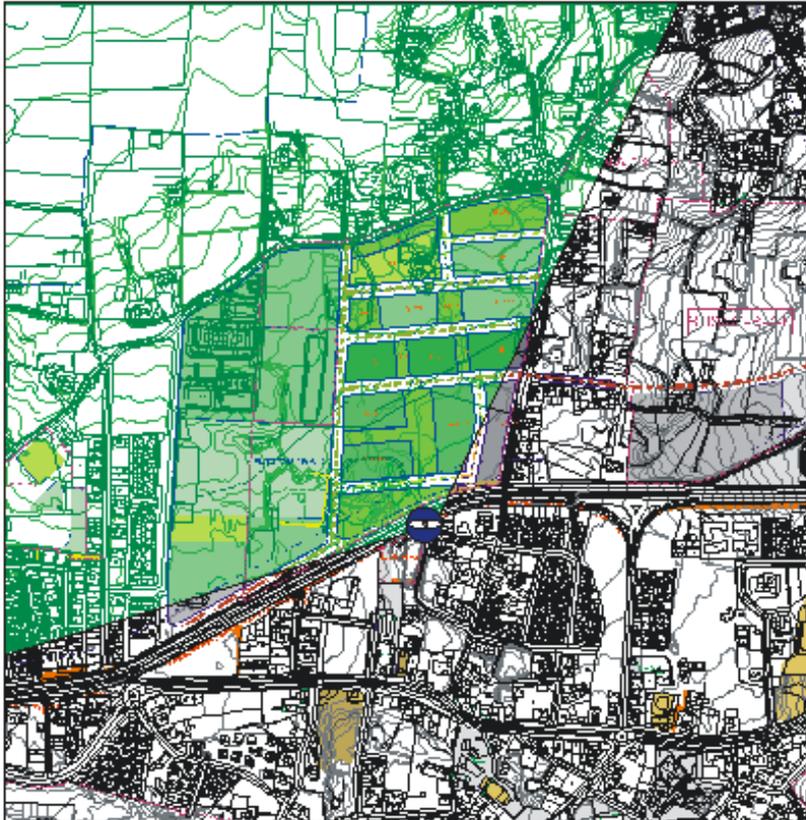
El impacto sobre la calidad visual se ha analizado desde el punto de vista más frecuente o transitado, en este caso desde la carretera general (LZ- 2).

Efecto pantalla de la alternativa 1 desde la LZ 2, punto de vista mas frecuente 



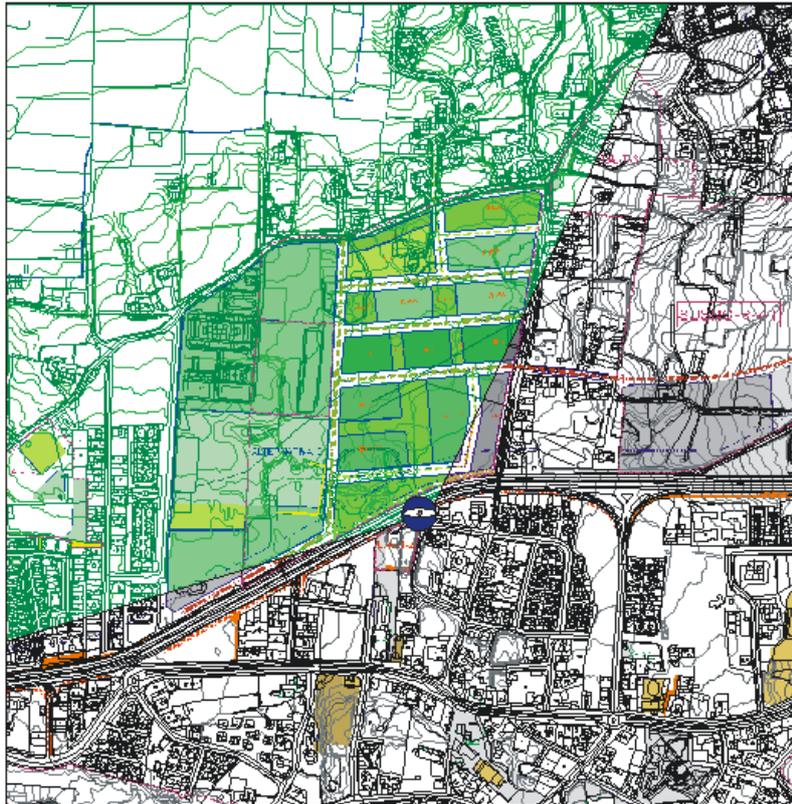
La disposición de la edificación contemplada en la Alternativa 1, produce un efecto pantalla relativamente importante, ya que la posición adelantada de las edificaciones limita la visibilidad desde la LZ 2, ocultando la línea del horizonte relativo. La personalidad del paisaje queda oculta parcialmente,

Efecto pantalla de la alternativa 2 desde la LZ 2, punto de vista mas frecuente (📍)



La disposición de la edificación contemplada en la Alternativa 2, concentra el efecto pantalla sobre la zona suroriental del sector, mientras que "descarga" el peso visual de la zona occidental. Esta alternativa minimiza el efecto sobre las condiciones visuales del paisaje de forma más satisfactoria que la alternativa 1.

Efecto pantalla de la alternativa 2 desde la LZ 2, punto de vista mas frecuente 



La disposición de la edificación contemplada en la Alternativa 2, concentra el efecto pantalla sobre la zona suroriental del sector, mientras que "descarga" el peso visual de la zona occidental. Esta alternativa minimiza el efecto sobre las condiciones visuales del paisaje de forma mas satisfactoria que la alternativa 1.

1.6.2. Identificación y valoración de impactos.

La valoración de impactos potenciales o previsibles derivados de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del sector R6-T, se apoya en una matriz de valoración, en donde se ponen en relación los diferentes elementos que podrán verse afectados por la materialización de las determinaciones contempladas en la Memoria de Ordenación.

Estos elementos son, además de los factores físicos, los relativos al medio socioeconómico.

Para valorar el impacto sobre cada uno de los elementos se ha considerado la fase en la que previsiblemente se producirán, la probabilidad de ocurrencia, la duración, la extensión, la singularidad del elemento afectado, la reversibilidad de la acción, el potencial de recuperación espontánea del impacto, el signo del impacto y como síntesis de lo anterior su magnitud (o

significatividad). Se incorpora también al proceso de valoración la posibilidad de minimización de los efectos mediante medidas correctoras.

Esta matriz de caracterización y valoración es complementada con un cuadro de síntesis que facilita la comprensión global de la valoración.

La aplicación de dicho método se refleja en la siguiente tabla-matriz:

MATRIZ DE CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS derivados de las determinaciones del Documento de Ordenación Pormenorizada SUSO-R6T (Tías – Lanzarote)																											
FASE EJECUCIÓN/FASE FUNCIONAMIENTO		FASE ACTUACIÓN		PROBABILIDAD DE OCURRENCIA			TIPO DE ACCIÓN			DURACIÓN			EXTENSIÓN		SINGULARIDAD		REVERSIBIL.		CAPACIDAD RECUPERAC.		SIGNO		MAGNITUD Y SIGNIFICADO			MEDIDAS CORRECTOR	
FACTOR	TIPO DE ALTERACIÓN	Ejecución	Funcionamiento	Cierto	Probable	Poco probable	Directa	Indirecta	Corto plazo	Medio plazo	Largo plazo	Localizado	Extenso	Si	No	Reversible	Irreversible	Recuperable	Irrecuperable	Positivo	Negativo	Nada significativo	Poco significativo	Significativo	Muy significativo	Si	No
		CLIMA/ATMÓSFERA	Calidad del aire Contam.acústica Olores																								
GEOL./GEOMORFOL.	Estabilidad Erosión/sedimenta. Riesgos inundación																										
SUELO	Destrucción directa Contaminación																										
HIDROLOGÍA	Escorrentía superf. Escorrentía subterr. Calidad del agua																										
VEGETACIÓN	Intersección cauces Destruc. Directa																										
FAUNA	Destruc. Directa																										
PAISAJE	Calidad visual																										
MEDIO SOCIOECONÓMICO	Pérdida terrenos prod. Generación empleo Generación servicios Promoción cultural Promoción económica																										

	(+)	(-)	Coeficiente de ponderación	
Nada significativo	0	-7	X 1	-7
Poco significativo	0	-5	X 2	-10
Significativo	0	-1	X 3	-3
Muy significativo	4	0	X 4	+16
Valor global				-4

- El concepto de singularidad se refiere al interés o exclusividad del factor o elemento que analizamos.
- La magnitud o significado se corresponde con los criterios planteados por la Ley de Prevención de Impacto Ecológico de Canarias (ley 11/1990, de 13 de julio).
- Las medidas correctoras están reflejadas en el epígrafe de Medidas Ambientales protectoras y correctoras.
- El concepto de reversibilidad se refiere a la acción voluntaria que pueda realizarse con medios económicos y materiales razonables.
- La capacidad de recuperación se refiere al potencial de autorregeneración del medio a las condiciones naturales originales.

El valor resultante (-4) se corresponde con **valor bajo** ya que el máximo valor de impacto posible podría alcanzar teóricamente el valor de “- 80”. De esta valoración se desprenden dos consideraciones fundamentales:

- La relativamente baja valoración del impacto implica cierta flexibilidad respecto a las capacidades para albergar los usos propuestos para el área específica de ordenación.
- El impacto parcial negativo más relevante (Significativo), previsible es que podría afectar a los aspectos de integración paisajística y efecto visual.

Por tanto, el establecimiento de medidas ambientales protectoras o correctoras debe orientarse a la minimización de dichos efectos. Sin menoscabo de las demás medidas que se proponen. Siguiendo este criterio fundamental se realiza la propuesta de medidas ambientales.

1.7.Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento.

La ejecución de las actuaciones que se deriven de las determinaciones de ordenación pormenorizada de este documento se nutrirán de materias primas o recursos naturales de origen comercial, no estando previsto el consumo de materiales in situ, salvo la propia ocupación del suelo que resulta de la ordenación. El suministro de agua de abasto se realizará a partir de la red de suministro actual.

1.8.Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias.

Tras la identificación y valoración de los posibles efectos de las determinaciones del documento de ordenación pormenorizada se definen a continuación una serie de medidas tendentes a evitar o minimizar los efectos que, según la valoración anterior, pueden producir en su desarrollo el modelo de ordenación.

1.8.1. Medidas correctoras respecto a las condiciones del viario e infraestructuras.

- El trazo de las vías rodadas y peatonales deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
- Se velará por la vigilancia ambiental de las obras y por el cumplimiento de la legislación ambiental vigente, con el fin de prevenir vertidos de residuos, escombros o efluentes en los ámbitos.
- Se evitará el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos.

- Durante la ejecución de obras los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado.

1.8.2. Medidas protectoras o correctoras respecto a rasgos ambientales.

Las condiciones estipuladas para la protección del patrimonio ambiental se imponen a cualquier actividad que el suelo albergue con objeto de que no se produzcan agresiones ambientales.

De este modo, cualquier incidencia sobre el entorno, susceptible de originar su deterioro, deberá atenuar su efecto mediante actividades orientadas a la armonización ambiental y paisajística.

▪ Respecto a la vegetación:

Se deben establecer medidas correctoras que salvaguarden las variables ambientales que siguen o, en su defecto, que atenúen los efectos que la actividad antrópica ejerce sobre ellas. Para la vegetación se establecen las siguientes:

- Las plantaciones en jardines que se lleven a cabo deben realizarse con especies autóctonas que estén adaptadas a las circunstancias paisajísticas y ambientales. Se prescindirá de las especies que demanden un consumo excesivo de agua.
- No podrá modificarse el emplazamiento de especies vegetales y animales protegidas, pero de ser obligada la búsqueda de una nueva ubicación se deberá garantizar la conservación de su estado original.
- No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradamente expuestas a plagas y enfermedades con carácter crónico y que, por lo tanto, puedan ser focos de infección.
- Los encargados del mantenimiento de las zonas verdes deberán mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y ornato. Igualmente realizarán los adecuados tratamientos fitosanitarios preventivos, en evitación de plagas y enfermedades de las plantas.

▪ Respecto a la geología y a la geomorfología:

- Se minimizará la formación de desmontes y taludes mediante la adaptación de edificios e infraestructuras a la pendiente.
- La actual cubierta de rofe (piroclasto negro) dispuesta artificialmente para los anteriores usos agrícolas, tanto la afectada por las obras de urbanización previstas

como por las obras de edificación, será recogida previamente a la ocupación del suelo, para su posterior utilización como cobertura en los espacios libres ajardinados o para usos estrictamente agrícolas en otros lugares del municipio.

- Cuando se prevea la generación de movimientos de tierra que ocasionen volúmenes que excedan de los 5.000 m³, los proyectos deberán incluir un estudio que incorpore las medidas correctoras que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad y la erosionabilidad del suelo. Se recomienda la utilización de dichos materiales para el relleno de las zonas que han quedado más deprimidas como consecuencia de antiguas actividades extractivas.
- **Respecto al recurso edáfico:**
 - Se favorecerá el drenaje con objeto de evitar el encharcamiento del suelo.
 - Quedarán terminantemente prohibidas las actividades susceptibles de contaminar los suelos como la utilización de fertilizantes.
- **Respecto al paisaje:**
 - Queda prohibido el vertido de basuras y escombros.
 - Las instalaciones de servicios, como el centro de mando de alumbrado público, se ubicarán en zonas que visualmente ocupen un lugar secundario.
 - Cuando los movimientos de tierra originen taludes se llevará a cabo su revegetación para evitar procesos erosivos.
 - Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de los taludes y desmontes. Su mantenimiento debe quedar garantizado.
 - Las edificaciones deberán mostrar sus paramentos y cubiertas acabados mediante el empleo de formas, materiales y colores que favorezcan una adecuada integración paisajística.
 - Con objeto de eliminar, o en su defecto atenuar, el impacto visual que genera el tendido aéreo, eléctrico y telefónico, y el cableado de fachadas, se llevará a cabo el trazado subterráneo del cableado.
 - La ubicación de contenedores de residuos en las zonas públicas se hará de tal manera que causen el menor impacto en la perspectiva visual. A tal efecto se recomienda la construcción de locales de baja altura, con una adecuada integración paisajística, donde se almacenen los contenedores.
- **Respecto al uso racional de los recursos naturales:**

- Las nuevas edificaciones deberán servirse, en la medida de lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente, de energías renovables.
- El tratamiento de las aguas residuales, dispondrá de instalaciones de depuración adecuadas, al objeto de una correcta protección del medio ambiente y de la salubridad pública.
- **Respecto al patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnográfico:**
 - Se procederá a la rehabilitación del patrimonio cultural inventariado (vivienda tradicional / unidad ambiental 02).
 - El hallazgo fortuito de un yacimiento arqueológico durante la ejecución de las obras llevará a su paralización hasta que se analice su valor y se determinen las medidas a adoptar.
- **Respecto a la generación de residuos:**
 - Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el ámbito.
 - Limitar el uso de materiales energéticamente inadecuados o ambientalmente nocivos en su ciclo de vida.
- **Respecto a las connotaciones ambientales de las dotaciones:**
 - Los espacios libres públicos, se destinarán de forma preferente a áreas ajardinadas. La decisión de destinarlos a otras dotaciones debe quedar adecuadamente justificada.
 - En parques y jardines se preservarán y reforzarán visualmente los elementos naturales que configuran el territorio que serán vinculados mediante una trama peatonal conexas.
- **Respecto a las condiciones acústicas (ruido):**
 - La proximidad de la vía LZ 2, es causa de emisiones sonoras relativamente molestas, esta circunstancia obliga a la instalación de pantallas sonoras o de protección acústica (naturales o artificiales) en el margen del sector que limita con dicha carretera.

2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

2.1. Introducción.

El Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero constituye uno de los documentos preceptivos para completar el instrumento de planeamiento, correspondiente a la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable residencial SUS R 6 T, que debe ser incorporado al PGO de Tías actualmente en revisión, para su adaptación a la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

Este estudio tiene carácter estimativo y no limitativo de los compromisos que legal y convencionalmente asuman los propietarios y/o promotores de la actuación. Se entiende, sin perjuicio de los estudios que en sucesivas etapas de desarrollo y ejecución del planeamiento, puedan llevarse a cabo.

Adicionalmente, como consecuencia de la necesidad de dar cumplimiento al objetivo esencial de la política de vivienda en Canarias, debe acometerse la tarea de la cualificación del parque de vivienda existente y la satisfacción de la demanda de primera vivienda de los residentes, en este caso en la isla de Lanzarote.

Como se ha desarrollado en apartados anteriores, de la Memoria de este documento, la clasificación de este suelo por el planeamiento se ajusta al reconocimiento de la vivienda como necesidad social y un derecho reconocido, como un instrumento económico para el mantenimiento de la actividad y el empleo y para canalizar la capacidad de inversión y como impulso del crecimiento del núcleo central de Tías y como contención del crecimiento del área rural que lo circunda.

Esta intervención está en la línea de las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012 reguladas por Decreto 135/2009, de 20 de octubre, entre las que se incluyen, ante la insuficiencia de suelo para la construcción de viviendas protegidas, las ayudas destinadas a los adquirentes de suelo cuyo destino sea la construcción de viviendas protegidas, así como la utilización de suelo para la promoción y construcción de viviendas protegidas de nueva construcción, al tiempo que se sigue abundando en la adquisición de suelo para la formación de un patrimonio público.

Dentro de las actuaciones de adquisición y urbanización de suelo para la construcción de vivienda protegida, en su artículo 166 establece que tendrán la consideración de Áreas de Urbanización Prioritarias aquellas en las que al menos el 75% de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a la promoción inmediata de viviendas protegidas.

Este Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero está circunscrito al sector de suelo urbanizable sectorizado R 6 T, donde se presenta una evaluación de los gastos de gestión y ejecución que se han de producir para la completa y total ejecución de la ordenación prevista en el planeamiento y del proceso de distribución equitativa de los beneficios derivados del mismo, con especial consideración de aquellos gastos que deben asumir los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento de Gestión y Ejecución (RGE), salvo que los propietarios de los terrenos hayan adquirido mayores compromisos y sin perjuicio de los gastos específicos inherentes al sistema concreto, se han de contemplar los siguientes conceptos:

- a)** Gastos de honorarios profesionales relacionados con el sistema de ejecución privada, instrumentos de gestión, proyectos de urbanización y de instalaciones o infraestructuras, y en su caso, instrumentos de planeamiento de desarrollo. Estos gastos de honorarios también incluyen los que puedan producirse por levantamiento topográfico, planimetría digitalizada, estudios de contenido ambiental y cualesquiera otros que sean convenientes para la adecuada calidad del resultado de los trabajos, así como los honorarios de la dirección técnica de las obras que se ejecuten.
- b)** Gastos de gestión administrativa derivados de la preparación de la documentación requerida para tramitar los pertinentes expedientes que resulten necesarios, cuando se correspondan con la globalidad de la unidad. En otro caso deberán ser asumidos de forma individual por aquellos propietarios que requieran tales gestiones.
- c)** Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de gestión y de los proyectos y planes, en su caso; incluyendo las tasas e impuestos que sean de aplicación.
- d)** Gastos producidos por los documentos notariales y las inscripciones registrales o mercantiles que haya que realizar, en su caso.
- e)** Coste de las obras de urbanización, referidas a lo siguiente:
 - 1)** Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería, tanto de las vías rodadas como de las peatonales.

2) Ejecución o adecuación de las redes e instalaciones de las infraestructuras y los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico, y que deberán ser al menos los siguientes:

- Abastecimiento de agua potable, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego.
- Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.
- Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.
- Canalización e instalación de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

3) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos la urbanización de los paseos, el mobiliario urbano, alumbrado público, jardinería, elementos de juegos infantiles y plantación de arbolado y demás especies vegetales, así como el tratamiento necesario para la supresión de barreras físicas.

4) Ejecución de los servicios urbanísticos e infraestructuras previstas y exteriores a la unidad y, en su caso, de los de sistemas generales incluidos, así como los gastos de demolición.

f) Las indemnizaciones que sean procedentes para compensar los derechos, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse y cumplan con lo dispuesto en el artículo 38 del RGE.

g) Gastos de financiación y, en su caso, de promoción.

h) Gastos previstos para el mantenimiento de la urbanización hasta su recepción o hasta cumplimentar el deber de conservación de la misma.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos, o con la disminución del aprovechamiento urbanístico objeto de adjudicación.

La actividad de gestión y ejecución del planeamiento se llevará a cabo, en cualquier caso, de acuerdo al régimen jurídico y urbanístico establecido legalmente según la clase y categoría del suelo de que se trate y al contenido del derecho de propiedad derivado del mismo, debiendo cumplir en todo caso las determinaciones incluidas en el instrumento de ordenación que habilita el ejercicio de tal actividad.

2.2. Programa de actuación.

La elaboración de un instrumento de planeamiento es la anticipación, de forma física, del diseño y organización de un ámbito espacial, lo cual supone una expresión de un modelo de ordenación del territorio a largo plazo.

Se puede distinguir entre Plan y Programa. El Plan detecta problemas y propone soluciones, su temporalidad no está ni tiene que estar sujeta a un periodo determinado, ni condicionado por la coyuntura económica del momento. El Programa, en cambio, prioriza las acciones en función de la necesidad detectada y de los intereses sociales, teniendo en cuenta los recursos previsiblemente disponibles. En ese sentido, el Programa es un documento adaptable en el tiempo en función de los procesos de evolución continua de la sociedad y de la coyuntura económica del momento, pero manteniendo, en todo momento, los objetivos planteados desde el Plan.

El Programa de Actuación de este Plan establece los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo, para todo el territorio comprendido en su ámbito, y considerando las previsiones específicas del PGO concernientes a la realización de los sistemas generales incluidos. La programación urbanística, tiene que referirse y abarcar todo el ámbito espacial de referencia.

El Programa de Actuación selecciona, en base a criterios de estrategia, las acciones en función de la capacidad previsible de actuar e invertir de cada uno de los agentes inversores concurrentes en la ciudad como son todas las administraciones (Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo Insular y Ayuntamiento), instituciones y empresas promotoras de infraestructuras o del suelo e iniciativa privada.

Este Programa de Actuación se estructura en “**capítulos**” de programación, que a su vez se componen de “**acciones**” concretas y específicas para facilitar su presupuestación y valoración económica.

En base a lo analizado en los apartados de información y de justificación de la ordenación, principalmente en los contenidos relacionados en los apartados de objetivos y criterios de la

ordenación pormenorizada, diagnóstico ambiental y medidas protectoras, correctoras, y compensatorias, se han definido los siguientes “**capítulos**” de la programación:

- 1. Gastos de gestión**
- 2. Coste de las demoliciones**
- 3. Coste de retirada de líneas y varios**
- 4. Coste de ejecución y acondicionamiento de viales**
- 5. Coste de ejecución de espacios libres**
- 6. Coste de las medidas correctoras**
- 7. Aprovechamientos de materiales procedentes de la urbanización**
- 8. Indemnizaciones**
- 9. Dotaciones y equipamientos públicos**

A su vez, para cada uno de estos capítulos del Programa de Actuación se desarrollan con detalle las acciones concretas a realizar. Una vez confeccionado el desglose, para cada uno de los capítulos propuestos, se ha elaborado un cuadro resumen, como el siguiente:

Programa de Actuación

CAPITULO	1 GASTOS DE GESTION
acciones	1 Gastos de honorarios profesionales 2 Gastos de gestión administrativa 3 Gastos de tramitación administrativa, notarial, registral y mercantil 4 Gastos Generales y Beneficio Industrial
CAPITULO	2 COSTE DE LAS DEMOLICIONES
acciones	1 Demolición de fábrica de muros de mampostería
CAPITULO	3 COSTE DE RETIRADA DE LINEAS Y VARIOS
acciones	1 Retirada de línea de Baja Tensión y luminarias 2 Retirada de línea de Media Tensión e infraestructuras
CAPITULO	4 COSTE DE EJECUCION Y ACONDICIONAMIENTO DE VIALES
acciones	1 Ejecución y Acondicionamiento de viales rodados 2 Ejecución y Acondicionamiento de viales peatonales
CAPITULO	5 COSTE DE EJECUCION DE ESPACIOS LIBRES
acciones	1 Espacios Libres con todas sus infraestructuras
CAPITULO	6 COSTE DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS
acciones	1 Soterramiento de la línea de Media Tensión 2 Centro de transformación subterráneo 3 Pantallas Acústicas con vegetación
CAPITULO	7 APROVECHAMIENTO MATERIALES DE LA URBANIZACIÓN
acciones	1 Extracción de Picón
CAPITULO	8 INDEMNIZACIONES
acciones	1 Indemnización vivienda con patio 2 Indemnización anexos a la vivienda 3 Indemnización demolición fábrica de muros de mampostería
CAPITULO	9 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
acciones	1 Restauración y Acondicionamiento de edificación para uso socio cultural 2 Construcción de la ampliación de edificio socio - cultural 3 Construcción de un edificio de aparcamientos

En cuanto a las determinaciones contempladas en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación de Tías, en su adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo (Ley 19/2003), en el Sector R- 6- T se incluyen 3 acciones de ejecución de Sistemas Generales Municipales que se relacionan a continuación:

SGM – 3 - BS (a y b)

Actuación:	Actuación en Tías	Clave:	G.32.D
Descripción:	Bienestar social.	Programación:	2º Cuatrienio
		Inversión:	4.943.700€
Suelo	Cesión del SUSO R-6-T	Inversión Suelo:	0€
Financiación	Ayuntamiento de Tías de Tías (20%) Cabildo Insular de Lanzarote (40%) Consejería de Empleo y Asuntos Sociales del Gobierno de Canarias (40%)	Ayuntamiento de Tías	988.740€

SGM – 5 - EL (a y b)

Actuación:	Dotación de Espacios Libres Tías-Norte.	Clave:	G.26.EL
Descripción:	Dotación a la zona norte de Tías de una gran zona de esparcimiento.	Programación:	2º Cuatrienio
		Inversión:	2.300.000€
Suelo	Cesión: Cesión de SUSO R-6-T	Inversión Suelo:	0€
Financiación	Ayuntamiento de Tías.	Ayuntamiento de Tías	2.300.000€

SGM - 2E (a) - T / SGM - 2E (b) - T

Situación:	Tías	Clave:	AUA.T.4	
Descripción:	Centro Educativo	Programación:	1º Cuatrienio	
Fase Única	Ejecución de Obras	1º Cuatrienio		
Concepto	Superficie	Precio	Inversión	Financiación
Adquisición de suelo	24.773 m ²	Municipal	0€	Cesión SUSO R-6-T
Proyecto de Urbanización				
Proyecto de Construcción				
Ejecución Urbanización				
Ejecución de Obra			1.800.000€	Concesión Administrativa
TOTAL DE INVERSIÓN			1.800.000€	
TOTAL INVERSIÓN AYUNTAMIENTO DE TÍAS A U A .T.4			0€	

De forma resumida, en el esquema del Programa de Actuación elaborado para este sector (R-6- T), se añade un apartado que contempla estas acciones en relación a la ejecución de sistemas generales incluidos.

SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES (SGM)

- 1 SGM - 3 - BS (b) ; Bienestar social
- 2 SGM - 5 - EL (b) ; Espacios Libres Tías - Norte
- 3 SGM - 2 E (b) - T ; Centro Educativo

2.3. Estudio económico.

Será objetivo de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación, contemplado en este documento, para alcanzar los objetivos propuestos por este Plan.

El presente Estudio Económico, recoge los diversos presupuestos de gastos, en los que se ponen de manifiesto los importes en euros que, como mínimo, son necesarios para la ejecución de las distintas acciones establecidas en el correspondiente Programa de Actuación.

Cualquier documento presupuestario, se puede estructurar en torno a cuatro apartados perfectamente diferenciados:

- 1.-Mediciones: son el conjunto de todos los conceptos necesarios para la gestión y ejecución material de las obras, agrupando por separado todas aquellas unidades que sean objeto de igual precio.
- 2.-Cuadro de precios unitarios: en el que deben figurar, en letra y cifra, los precios totales de cada una de las unidades que haya en la obra, sin detallar su descomposición.
- 3.-Cuadro de precios descompuestos: en el que deben figurar, con el mayor detalle posible, la descomposición de cada uno de los precios que figuran en el Cuadro de Precios Unitarios. Este documento carece de carácter legal. En el presupuesto incluido en el presente documento no se incluyen los apartados de precios descompuestos del mismo.
- 4.-Presupuesto: es la valoración económica de las obras o acciones a realizar. En él figurarán, en cifra, las unidades obtenidas en la medición y el precio que le corresponde de acuerdo con el cuadro de precios unitarios.

La suma de las distintas partidas forma lo que se llama PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL, y añadiendo el tanto por ciento en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, se obtiene del PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA.

En este documento, se ha considerado un porcentaje de Gastos Generales cifrado en el 16% y el de Beneficio Industrial en el 6%, cuando sea necesario obtener el presupuesto de la ejecución por contrata.

El coste de las obras de urbanización a asumir por los propietarios será el que realmente se haya generado por su ejecución, con independencia de que se realice un cálculo provisional del mismo. El coste de las obras de urbanización a considerar en el proyecto de equidistribución se calculará con arreglo a los presupuestos de los proyectos de urbanización aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio Proyecto de Reparcelación partiendo de datos objetivos. En dicho cálculo provisional se tendrá en cuenta el costo de la ejecución por contrata.

Dada la dificultad para conocer el coste exacto de algunas actuaciones, las cantidades indicadas tendrán carácter estimativo o aproximado. Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes acciones los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de ejecución material de actuaciones a precios de mercado y en la isla de Lanzarote, incluyendo los gastos posibles de las obras, pero excluyendo el I.G.I.C. y demás impuestos indirectos.

2.3.1. Valoración de las acciones.

Se han establecido unos criterios específicos de valoración para la realización de la evaluación económica de los costes que componen la ejecución de las diferentes acciones.

Estos criterios son los siguientes:

- Todas las actuaciones suponen inversión nueva.
- Los precios unitarios están calculadas en función de los presupuestos de ejecución material de las obras, no incluye por lo tanto las partidas de beneficio industrial y gastos generales de contratista, honorarios profesionales y dirección de obra.

Para la valoración de las acciones correspondientes se han tomado, por un lado, para los costes de urbanización, los datos que manejan en el mercado de la construcción obtenidos a partir de la Base de datos sobre precios de referencia de la edificación y urbanización en Canarias, elaborada por la Fundación Centro de Información y Economía de la Construcción

(CIEC); por otro lado, para la valoración de las construcciones, se han utilizado los módulos dados por el Ministerio de Economía y Hacienda y se han tenido en cuenta las Normas 11, 12, 13, 14, 20 y 24 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Según lo dispuesto en el artículo 120 del TR LOTENC, en el que establece que el sistema de ejecución pública de cooperación, comportará la reparcelación, en su caso forzosa, para la justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema, no pudiendo ser nunca superiores, estos últimos, al diez por ciento del total de aquéllos. Por tanto se considerará un coste de gestión de la actuación de urbanización por el importe de un 10% del coste de ejecución material de las obras de urbanización, en el que están incluidos la previsión de gastos según lo dispuesto en el artículo 39 del RGE y relacionados con el sistema de ejecución pública de cooperación.

Las acciones cuyo coste se ha estimado, se agrupan en función de los objetivos que se tratan de alcanzar y de acuerdo con lo previsto en este documento de desarrollo de ordenación pormenorizada.

2.3.2. Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, de la implantación de servicios y de construcción de dotaciones.

La valoración económica de la transformación del suelo urbanizable en urbano, por la ejecución de las obras de urbanización previstas, se ha llevado a cabo por metro cuadrado de vial. Para ello, se ha considerado cada una de las instalaciones requeridas para tal fin, es decir, se ha valorado teniendo en cuenta que cada vía debe constar de red de abastecimiento, red de saneamiento, alumbrado público, red eléctrica en baja tensión, red de telecomunicaciones, red de riego y zonas verdes, así como el mobiliario urbano, entre los que se encuentran los contenedores soterrados, y finalmente, el pavimento.

En base a este último punto se ha diferenciado entre los viales rodados, cuya calzada será de firme asfáltico, y por otro lado, las calles peatonales, realizadas con adoquín. Los precios utilizados para la valoración económica de las obras de urbanización y de edificación son:

- Ejecución de vial rodado, proporcionándolo de redes de abastecimiento, saneamiento, pluviales, Instalaciones eléctricas (red de baja tensión), alumbrado público (instalaciones y paramenta), telecomunicaciones y red de riego, firme asfáltico, área peatonal, junto con mobiliario urbano y señalización relativa al vial. Se ha contemplado movimiento de tierras. Precio: 71,7 €/m²

- Ejecución de vial peatonal- rodonal, proporcionándole las mismas instalaciones que en caso anterior, pero proponiendo un pavimento de adoquín. Precio: 67,8 €/m²
- Ejecución de espacio libre público, dotándole de todas las infraestructuras requeridas en estos espacios. Precio: 156,25 €/m²
- Retirada de línea de Baja Tensión y luminarias existentes. Precio: 32 €/ml
- Retirada de línea e infraestructuras de Media Tensión. Precio: 6.500 € total
- Demolición de fábrica de muros de mampostería. Precio: 12 €/m³
- Construcción de edificio de aparcamiento subterráneo completamente terminado. Precio: 830 €/m² (a explotar en régimen de concesión administrativa)
- Rehabilitación de edificación para uso socio cultural. Precio: 617,75 €/m²
- Construcción de edificio socio- cultural. Precio: 1.235,50 €/m²
- Pantallas acústicas con vegetación. Precio: 297.30 €/ml

2.3.3. Previsión de costes de indemnizaciones de construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse.

El artículo 39 del RGE relaciona de forma pormenorizada los gastos de gestión y ejecución que en cualquier caso deben asumir los propietarios de terrenos incluidos en una unidad de actuación, salvo que hayan adquirido mayores compromisos y sin perjuicio de los gastos específicos inherentes al sistema concreto. Dentro del apartado de coste de las obras de urbanización se incluyen las indemnizaciones que sean procedentes para compensar los derechos, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones que no puedan conservarse y cumplan con lo dispuesto en el artículo 38 del reglamento.

En el artículo 38 se establecen los criterios sobre las indemnizaciones, según el cual será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución de la ordenación contenida en el planeamiento, salvo que se hayan realizado sin la autorización o la licencia preceptiva y sean contrarias al planeamiento vigente que le fuera de aplicación.

Según la ordenación prevista es necesario la eliminación de algunos muros de piedra para realizar las obras de urbanización previstas en el plan y otras construcciones, como la vivienda tradicional y otros muros, no se podrán adjudicar íntegramente a su mismo

propietario, al quedar incluidos en espacios libres públicos o la dotación prevista, que deberán ser objeto de cesión gratuita al ayuntamiento en el proyecto de equidistribución.

No existen en el sector construcciones, instalaciones o usos que deben ser indemnizados por ser radicalmente incompatibles con la ordenación. La estación transformadora que es necesario retirar se sustituirá por las previstas en la urbanización, por lo que no se prevé indemnización por este concepto.

En los terrenos incluidos en el sector no existen en la actualidad plantaciones, pero algunos terrenos cuentan con una capa superficial de rofe (lapilli) dispuesta artificialmente con objeto de mejorar las condiciones productivas. El coste del rofe o picón, al estar previsto su reutilización en los espacios libres a ejecutar, se considerará como aprovechamiento de materiales de la urbanización a descontar al presupuesto de ejecución de obras de urbanización.

A efectos de mera previsión, en los costes de urbanización recogidos en el presente documento se recoge una partida en concepto de indemnizaciones. La tasación de estos elementos se efectuará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, con arreglo a las normas de la legislación general aplicable o, en su caso, a las que rigen la expropiación forzosa.

El importe correspondiente a las indemnizaciones se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto reparcelatorio en concepto de gastos de urbanización. A pesar de que la tasación de estos elementos se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación, con arreglo a las normas de la legislación general aplicable o, en su caso, a las que rigen la expropiación forzosa, se hace una estimación de los costes de los mismos considerando su estado de conservación y antigüedad. Se considera la aplicación de los coeficientes recogidos en la Norma 13, Coeficiente H) Antigüedad de la construcción y Coeficiente I) Estado de conservación.

Para la estimación del valor de la vivienda se ha considerado el coste de construcción que figura en la ponencia de valores que le asigna el MBC1, siendo el coste de 650 €/m²c. A dicho coste de construcción habrá que aplicarle el coeficiente de valor de la construcción conforme al uso asignado (tabla RD 1020/1993).

Se considera una antigüedad de la construcción de 50 años (Coeficiente "H" 0,49) y el estado de conservación es deficiente (Coeficiente "I" 0,50). Al valor de la construcción hay que aplicarle el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción, aplicando en la ponencia de valores del Municipio de Tías $G + B = 1,50$.

Para la estimación del valor de indemnización de los muros de mampostería se utilizan los precios de construcción de un muro de las mismas características según los valores obtenidos de la base de datos del CIEC, aplicándole a continuación el coeficiente por antigüedad y por estado de conservación. En los valores de obra se incluye un 26% en concepto de gastos generales de obra y empresa (16%), beneficio industrial (6%) y tasas de licencia e impuestos y redacción de proyecto (4%). Se le aplican igualmente los coeficientes por antigüedad (coef. "H" 0,49) y se considera un estado de conservación normal (coef. "I" 1,00).

Para la ejecución completa de la ordenación, se han estimado los siguientes costes por indemnización de plantaciones, obras e instalaciones que no pueden conservarse.

En función de la tipología constructiva y la categoría y aplicando los coeficientes de antigüedad y de estado de conservación, se obtienen los siguientes valores de indemnización:

- Coste del metro cuadrado construido de vivienda rural: 214,99 €/m²c
- Coste del metro cuadrado de anexos a vivienda rural: 107,49 €/m²c
- Coste unitario de muro de mampostería: 59,74 €/m³

2.3.4. Presupuesto total y temporalización.

En el sistema de cooperación se ha de efectuar la reparcelación de los terrenos para la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados, incluidos los costes de urbanización y de gestión de la actuación, aunque la carga correspondiente a estos últimos en ningún caso podrá superar el 10 por ciento del total de aquéllos.

Una de las características del sistema de cooperación, es que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita, permiten la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgando a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos, y sufragan los gastos de gestión y ejecución; siendo la propia Administración actuante quien ejecuta las obras de urbanización y desarrolla la actuación, con cargo a los propietarios y a través de alguna de las formas de gestión admitidas.

El coste de las obras de urbanización a asumir por los propietarios será el que realmente se haya generado por su ejecución, con independencia de que se realice un cálculo provisional

del mismo. El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos de los proyectos de urbanización aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa que establecerá razonadamente el propio Proyecto de Reparcelación partiendo de datos objetivos. En dicho cálculo provisional se tendrá en cuenta el costo de la ejecución por contrata. Las obras de urbanización preexistentes que sean compatibles y acordes a la ordenación prevista en el planeamiento se considerarán, en su caso, como gasto anticipado por el propietario que las hubiera costeado, quien tendrá derecho a que se le compense por el correspondiente anticipo.

Por consiguiente, para realizar el cálculo de los Gastos de Gestión, referenciados en el capítulo 1 del Programa de Actuación, se han tomado como base la suma de los capítulos 2, 3, 4, 5, 6 y 7, a los que se les aplica un 22% de incremento, correspondientes al 16% de Gastos Generales y 6% de Beneficio Industrial. La cifra obtenida corresponde a la estimación del Presupuesto de Ejecución por Contrata, en virtud de lo dispuesto en el artículo 102.2 del Reglamento de Gestión, los gastos de gestión de la actuación no podrán superar el 10% del coste de las obras de la urbanización.

La cuantía cifrada en este estudio económico para los gastos de gestión se ha de calcular con estas premisas y se incluye un total único, sin descompuesto, del capítulo. Esta cifra ha de entenderse como un tope estimativo de estos gastos. De forma resumida:

Presupuesto de ejecución material (PEM) = capítulos 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7

Presupuesto de ejecución por contrata (PEC) = PEM x 1,22

(Gastos Generales el 16 % y el Beneficio Industrial el 6%)

Gastos de Gestión (máximo) = 10 % del presupuesto de ejecución por contrata

En base a los criterios específicos y los módulos de valoración manejados, se han cuantificado monetariamente, las cantidades de cada acción concreta, a realizar dentro de los capítulos de programación propuestos. Es decir, se aplica un coste unitario, que al multiplicar por las mediciones que se han calculado, tienen como resultado el coste de ejecución estimado para cada acción.

Estudio Económico		Presupuesto Estimado	precio unitario	medición
1 GASTOS DE GESTION				
Máximo de los gastos de gestión: 1.1 + 1.2 + 1.3		710.985,29	10 % de PEM x 1,22	
Gastos Generales y Beneficio Industrial: 1.4		1.282.104,63	22 % de PEM	
SUBTOTAL :		1.993.089,92		
2 COSTE DE LAS DEMOLICIONES				
1 Demolición de fábrica de muros de mampostería		6.809,40	12,00	567,45 m3
SUBTOTAL :		6.809,40		
3 COSTE DE RETIRADA DE LINEAS Y VARIOS				
1 Retirada de línea de Baja Tensión y luminarias		23.456,00	32,00	733,00 ml
2 Retirada de línea de Media Tensión e infraestructuras		6.500,00	6.500,00	1,00 ud
SUBTOTAL :		29.956,00		
4 COSTE DE EJECUCION Y ACONDICIONAMIENTO DE VIALES				
1 Ejecución y Acondicionamiento de viales rodados		2.042.804,70	71,70	28.491,00 m2
2 Ejecución y Acondicionamiento de viales peatonales		124.887,60	67,80	1.842,00 m2
SUBTOTAL :		2.167.692,30		
5 COSTE DE EJECUCION DE ESPACIOS LIBRES				
1 Espacios Libres con todas sus infraestructuras		3.452.187,50	156,25	22.094,00 m2
SUBTOTAL :		3.452.187,50		
6 COSTE DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS				
1 Soterramiento de la línea de Media Tensión		76.800,00	64,00	1.200,00 ml
2 Centro de transformación subterráneo		78.536,00	39.268,00	2,00 ud
3 Pantallas Acústicas con vegetación		102.865,80	297,30	346,00 ml
SUBTOTAL :		258.201,80		
7 APROVECHAMIENTO MATERIALES DE LA URBANIZACION				
1 Extracción de Picón		-87.098,70	-26,00	3.349,95 m3
SUBTOTAL :		-87.098,70		
8 INDEMNIZACIONES				
1 Indemnización vivienda con patio		58.582,63	214,99	272,49 m2
2 Indemnización anexos a la vivienda		36.061,82	107,49	335,49 m2
3 Indemnización demolición fábrica de muros de mampostería		33.899,46	59,74	567,45 m2
SUBTOTAL :		128.543,91		
9 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS				
1 Restauración y Acondicionamiento de edificación para uso sc		168.028,00	617,75	272,00 m2
2 Construcción de la ampliación de edificio socio - cultural		899.444,00	1.235,50	728,00 m2
3 Construcción de un edificio de aparcamientos		996.000,00	830,00	1.200,00 m2
SUBTOTAL :		2.063.472,00		
TOTAL CAPITULOS : 10.012.854,13				
SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES (SGM)				
1 SGM - 3 - BS (b) ; Bienestar social		988.740,00	988.740,00	1,00 ud
2 SGM - 5 - EL (b) ; Espacios Libres Tías - Norte		2.300.000,00	2.300.000,00	1,00 ud
3 SGM - 2 E (b) - T ; Centro Educativo		1.800.000,00	1.800.000,00	1,00 ud
		5.088.740,00		
TOTAL CAPITULOS + S.G.M. : 15.101.594,13				

Para marcar el orden de prioridad de cada una de las actuaciones se establecen las siguientes indicaciones:

- Prioridad 1 (**P 1**): Actuaciones con un nivel de prioridad alto.
- Prioridad 2 (**P 2**): Actuaciones con un nivel de prioridad medio

Así mismo, se ha estructurado la temporalización en tres fases plurianuales en las que se han de desarrollar las determinaciones del Plan, teniendo en cuenta los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas en este tipo de suelo.

Teniendo en cuenta los plazos considerados en el apartado de “*Justificación de plazos y prioridades para la gestión y ejecución*” de la Memoria de este Documento, para establecer la temporalidad de cada una de las actuaciones se utilizan las siguientes unidades temporales, a contabilizar desde la aprobación definitiva y publicación de este Documento:

- **1ª Fase:** Actuaciones a realizar entre el primer y tercer año (3 años). Instrumentos de gestión y de ejecución de la urbanización y cumplimiento efectivo de deberes de cesión y equidistribución.
- **2ª Fase:** Actuaciones a realizar entre el cuarto y el quinto año (2 años). Ejecución de obras de urbanización
- **3ª Fase:** Actuaciones a realizar entre el sexto y el octavo año (3 años). Edificación de los solares

Una vez se han priorizado las acciones con los códigos propuestos P1 o P2 y cuantificado la temporalización de los flujos monetarios en las fases propuestas de la programación (1ª, 2ª, 3ª), se propone la siguiente tabla resumen:

Estudio Económico		Presupuesto	prioridad	1ª fase	2ª fase	3ª fase
		Estimado				
1 GASTOS DE GESTIÓN						
Máximo de los gastos de gestión: 1.1 + 1.2 + 1.3						
Gastos Generales y Beneficio Industrial: 1.4						
SUBTOTAL :		1.993.089,92	P 1	996.545	996.545	
2 COSTE DE LAS DEMOLICIONES						
1 Demolición de fábrica de muros de mampostería		6.809,40	P 1		6.809	
SUBTOTAL :		6.809,40		0	6.809	0
3 COSTE DE RETIRADA DE LINEAS Y VARIOS						
1 Retirada de línea de Baja Tensión y luminarias		23.456,00	P 1		23.456	
2 Retirada de línea de Media Tensión e infraestructuras		6.500,00	P 1		6.500	
SUBTOTAL :		29.956,00		0	29.956	0
4 COSTE DE EJECUCIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE VIALES						
1 Ejecución y Acondicionamiento de viales rodados		2.042.804,70	P 1		2.042.805	
2 Ejecución y Acondicionamiento de viales peatonales		124.887,60	P 1		124.888	
SUBTOTAL :		2.167.692,30		0	2.167.692	0
5 COSTE DE EJECUCION DE ESPACIOS LIBRES						
1 Espacios Libres con todas sus infraestructuras		3.452.187,50	P 1		3.452.188	
SUBTOTAL :		3.452.187,50		0	3.452.188	0
6 COSTE DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS						
1 Soterramiento de la línea de Media Tensión		76.800,00	P 1		76.800	
2 Centro de transformación subterráneo		78.536,00	P 1		78.536	
3 Pantallas Acústicas con vegetación		102.865,80	P 1		102.866	
SUBTOTAL :		258.201,80		0	258.202	0
7 APROVECHAMIENTO MATERIALES DE LA URBANIZACIÓN						
1 Extracción de Picón		-87.098,70	P 1		-87.099	
SUBTOTAL :		-87.098,70		0	-87.099	0
8 INDEMNIZACIONES						
1 Indemnización vivienda con patio		58.582,63	P 1		58.583	
2 Indemnización anexos a la vivienda		36.061,82	P 1		36.062	
3 Indemnización demolición fábrica de muros de mampostería		33.899,46	P 1		33.899	
SUBTOTAL :		128.543,91		0	128.544	0
9 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS						
1 Restauración y Acondicionamiento de edificación para uso sc		168.028,00	P 2			168.028
2 Construcción de la ampliación de edificio socio - cultural		899.444,00	P 2			899.444
3 Construcción de un edificio de aparcamientos		996.000,00	P 2		996.000	
SUBTOTAL :		2.063.472,00		0	996.000	1.067.472
TOTAL CAPITULOS :		10.012.854,13		996.545	7.948.837	1.067.472
SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES (SGM)						
1 SGM - 3 - BS (b) ; Bienestar social		988.740,00	*		988.740	
2 SGM - 5 - EL (b) ; Espacios Libres Tías - Norte		2.300.000,00	*		2.300.000	
3 SGM - 2 E (b) - T ; Centro Educativo		1.800.000,00	*		1.800.000	
SUBTOTAL :		5.088.740,00		0	5.088.740	0
TOTAL CAPITULOS + S.G.M. :		15.101.594,13		996.545	13.037.577	1.067.472

En cuanto a los Sistemas Generales Municipales (SGM), se han incluido y desglosado estas acciones por cuanto se van a ejecutar en el ámbito espacial de referencia del sector R-6-T, no obstante, su programación (SGM) corresponde al Plan General de Ordenación del municipio, por lo que su ejecución y financiación viene determinada por el mismo, transcribiendo en este documento de ordenación pormenorizada la información recogida en el PGO.

2.3.5. Valoración del aprovechamiento.

Mediante resolución de 24 de octubre de 2007 se acuerda aprobar las ponencias de valores totales de los bienes inmuebles urbanos de los términos municipales de ARRECIFE, GUÍA, HARÍA, INGENIO, TÍAS y VALSEQUILLO (BOP nº 141, miércoles 31 de octubre de 2007).

En la ponencia de valores correspondiente al municipio de Tías, se incluyen los terrenos pertenecientes al sector R-6-T en el polígono de valoración U05 y en la zona de valor PR27.

Según el cuadro de relación de zonas de valor se obtiene los siguientes valores de repercusión básico del suelo (VRB), obtenidos a partir de valores de mercado predominantes para cada uso en el polígono correspondiente:

- Vivienda: 1.088,00 €/m²c
- Comercial: 1.088,00 €/m²c
- Oficinas: 1.088,00 €/m²c
- Garajes: 163,20 €/m²c

Las parcelas resultantes de la ordenación se valorarán en función del valor de repercusión del uso correspondiente aplicado a la superficie construida.

Las superficies construidas y aprovechamientos lucrativos resultantes de la ordenación de cada uno de los usos son:

USOS	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	APROVECHAMIENTO (ual)
TOTAL RESIDENCIAL LIBRE		9.766	
TOTAL COMERCIAL	7.972	4.185	16.880,71
TOTAL RESIDENCIAL VPP	25.772	43.527	46.048,35
TOTAL UA-SUS R-6-T	33.744	57.478	62.929

Si aplicamos el valor de repercusión del uso de vivienda y del uso comercial a la edificabilidad prevista de vivienda libre y de local comercial, el valor total de las parcelas edificables previstas por el planeamiento para estos usos asciende a la cantidad de 15.178.688,00 €.

En cuanto a la edificabilidad prevista, los precios máximos de los distintos regímenes de las viviendas protegidas se establecen en el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, y se diferencian en función de su destino a la venta o el uso propio o su destino al arrendamiento.

Según la Disposición Transitoria Sexta del citado Decreto, hasta tanto no sea actualizado el Módulo Básico Estatal por el Consejo de Ministros, el Módulo Básico Canario queda fijado en 833,8 euros por metro cuadrado útil.

Como se desconoce el porcentaje o edificabilidad de las viviendas protegidas que se van a destinar a cada uno de los regímenes, y si se van a destinar a venta, a uso propio o a arrendamiento, para el cálculo del valor de las viviendas protegidas se estima una media de los precios de referencia en la Comunidad Autónoma de Canarias incluidos en el Programa para el año 2009 del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.

La media de precio máximo de referencia para la CAC asciende a la cantidad de 1.361,87 €/m²u, lo que equivale a 1.047,59 €/m²c (1,30 m²c/m²u). El valor de repercusión de suelo para la edificabilidad destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que se obtiene a partir de este precio máximo es de 48,39 €/m²c. Por tanto, el valor de la edificabilidad prevista para vivienda protegida asciende a la cantidad de 2.106.423,88 €.

El valor total de las parcelas destinadas a usos lucrativos en el sector SUS R-6-T asciende a la cantidad de 17.285.111,88 €, resultando un valor unitario de la unidad de aprovechamiento lucrativo de 274,68 €/ual.

El aprovechamiento urbanístico global del sector R 6 T asciende a la cantidad de 62.929 unidades de aprovechamiento lucrativo, tal como se recoge en el apartado de justificación del cálculo de los aprovechamientos urbanísticos de la Memoria del presente documento, por lo que el 10% de cesión de aprovechamiento que le corresponde al ayuntamiento asciende a la cantidad de 6.292 unidades de aprovechamiento.

El valor del aprovechamiento que le corresponde al ayuntamiento, en concepto de cesión gratuita por el desarrollo del sector de suelo urbanizable SUS- R 6 T, asciende a la cantidad de 1.728.511,19 € y el que le corresponde a los propietarios de suelo, descontado el aprovechamiento de cesión gratuita al ayuntamiento, asciende a la cantidad de 15.556.600,69 €.

2.4. Estudio financiero.

En el presente apartado, se propone la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones de este documento de ordenación pormenorizada, expresadas en apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Para cumplir este propósito, se proponen los mecanismos de financiación que, al margen de las aportaciones que en su día puedan realizar las distintas administraciones, de acuerdo con sus recursos presupuestarios, pudieran apoyar la ejecución de las medidas y acciones de este plan.

Debido a la diversidad de campos que se tocarán en las acciones del presente Programa de Actuación se podrán tener en consideración las ayudas y subvenciones procedentes de diversas administraciones públicas tanto las estatales como las autonómicas.

2.4.1. Carácter público o privado de las inversiones a realizar.

Los actos jurídicos y materiales de gestión y ejecución de la ordenación sólo podrán realizarse por los sujetos públicos y las personas físicas o jurídicas privadas que estén legitimados para ello, según el régimen jurídico aplicable y las condiciones previstas en el planeamiento y, en su caso, de acuerdo al sistema de ejecución determinado para el desarrollo de la unidad o unidades de actuación de que se trate.

En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita, permiten la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgando a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos, y sufragan los gastos de gestión y ejecución; siendo la propia Administración actuante quien ejecuta las obras de urbanización y desarrolla la actuación, con cargo a los propietarios y a través de alguna de las formas de gestión admitidas (sin órgano diferenciado; organismo público; sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones Públicas de Canarias).

La totalidad de los gastos de gestión, ejecución y urbanización serán a cargo de los propietarios de terrenos incluidos en este caso en la única unidad de actuación, aplicándose para su cuantificación y reparto las disposiciones correspondientes contenidas en el Reglamento de Gestión.

El Estudio Financiero viene a definir el carácter público y privado de la financiación de las acciones a realizar, es decir, aquellas que han de ser asumidas por los propietarios (sector privado), o por la Corporación Local (Ayuntamiento de Tías), o por otras Administraciones (Cabildo de Lanzarote, Comunidad Autónoma, Estado...).

De forma resumida se puede plantear como sigue:

Estudio Financiero		Presupuesto Estimado	Sector Privado	Corporación Local (Tías)	Otras Admin.
1 GASTOS DE GESTION					
Máximo de los gastos de gestión: 1.1 + 1.2 + 1.3 Gastos Generales y Beneficio Industrial: 1.4					
SUBTOTAL :		1.993.089,92	1.993.089,92		
2 COSTE DE LAS DEMOLICIONES					
1 Demolición de fábrica de muros de mampostería		6.809,40	6.809,40		
SUBTOTAL :		6.809,40	6.809,40	0,00	0,00
3 COSTE DE RETIRADA DE LINEAS Y VARIOS					
1 Retirada de línea de Baja Tensión y luminarias		23.456,00	23.456,00		
2 Retirada de línea de Media Tensión e infraestructuras		6.500,00	6.500,00		
SUBTOTAL :		29.956,00	29.956,00	0,00	0,00
4 COSTE DE EJECUCIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE VIALES					
1 Ejecución y Acondicionamiento de viales rodados		2.042.804,70	2.042.804,70		
2 Ejecución y Acondicionamiento de viales peatonales		124.887,60	124.887,60		
SUBTOTAL :		2.167.692,30	2.167.692,30	0,00	0,00
5 COSTE DE EJECUCIÓN DE ESPACIOS LIBRES					
1 Espacios Libres con todas sus infraestructuras		3.452.187,50	3.452.187,50		
SUBTOTAL :		3.452.187,50	3.452.187,50	0,00	0,00
6 COSTE DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS					
1 Soterramiento de la línea de Media Tensión		76.800,00	76.800,00		
2 Centro de transformación subterráneo		78.536,00	78.536,00		
3 Pantallas Acústicas con vegetación		102.865,80	102.865,80		
SUBTOTAL :		258.201,80	258.201,80	0,00	0,00
7 APROVECHAMIENTO MATERIALES DE LA URBANIZACIÓN					
1 Extracción de Picón		-87.098,70	-87.098,70		
SUBTOTAL :		-87.098,70	-87.098,70	0,00	0,00
8 INDEMNIZACIONES					
1 Indemnización vivienda con patio		58.582,63	58.582,63		
2 Indemnización anexos a la vivienda		36.061,82	36.061,82		
3 Indemnización demolición fábrica de muros de mampostería		33.899,46	33.899,46		
SUBTOTAL :		128.543,91	128.543,91	0,00	0,00
9 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS					
1 Restauración y Acondicionamiento de edificación para uso sc		168.028,00		168.028,00	
2 Construcción de la ampliación de edificio socio - cultural		899.444,00		899.444,00	
3 Construcción de un edificio de aparcamientos		996.000,00	996.000,00		
SUBTOTAL :		2.063.472,00	996.000,00	1.067.472,00	0,00
TOTAL CAPITULOS :		10.012.854,13	8.945.382,13	1.067.472,00	0,00
SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES (SGM)					
1 SGM - 3 - BS (b) ; Bienestar social		988.740,00		197.748,0	790.992,0
2 SGM - 5 - EL (b) ; Espacios Libres Tías - Norte		2.300.000,00		2.300.000,0	
3 SGM - 2 E (b) - T ; Centro Educativo		1.800.000,00	1.800.000,0		
		5.088.740,00	1.800.000,0	2.497.748,0	790.992,0
TOTAL CAPITULOS + S.G.M. :		15.101.594,13	10.745.382,13	3.565.220,00	790.992,00

Se observa como los capítulos 1 al 8 del Programa de Actuación, corren a cargo de los propietarios (sector privado). Adicionalmente, la construcción del “edificio de aparcamientos” (capítulo 9.3) debe ser realizada por el sector privado, aunque no ha de ser gravoso para los propietarios, ya que se ha de realizar en régimen de concesión administrativa, lo que supone casi un millón de euros menos para cuantificar el reparto de los gastos de gestión y ejecución de la urbanización.

Las acciones a realizar que deben ser asumidas por sector público corresponden con la construcción de la dotación y de los sistemas generales incluidos en la delimitación del sector.

Los apartados 9.1 y 9.2 han de ser costeados por el Ayuntamiento de Tías, para lo que será necesario prever su financiación mediante recursos presupuestarios, que pueden provenir de la obtención de ingresos vía Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O.) de las viviendas que se van a edificar en este sector.

Como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, el capítulo 7 (aprovechamiento de materiales procedentes de la urbanización) supone unos flujos negativos en gasto (equivalente a un ingreso), lo cual hace minorar la carga total del monto presupuestario que debe ser repercutida a los propietarios.

2.4.2. Relación de fuentes de financiación y ayudas económicas.

Según lo dispuesto en el artículo 166 del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, tendrán la consideración de Áreas de Urbanización Prioritarias aquellas en las que al menos el 75% de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a la promoción inmediata de viviendas protegidas.

La declaración de las Áreas de Urbanización Prioritaria requerirán el previo acuerdo formalizado en el seno de la comisión bilateral de seguimiento con la participación del Ayuntamiento correspondiente y para el acceso a las medidas de financiación previstas para las Áreas de Urbanización Prioritaria, será necesario que se formalice un acuerdo de colaboración, en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación de urbanización. En este acuerdo, conforme al número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de las Administraciones intervinientes, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

No se podrá obtener financiación para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de la misma sea presentada con posterioridad a la obtención del préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de ejecución, o parte de la misma, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales anteriores.

Los requisitos para la solicitud de declaración de actuación protegida y de reconocimiento del derecho a acceder a las ayudas financieras que correspondan vienen regulados en el artículo 168 del citado Decreto.

Por otro lado las medidas de financiación se establecen en el artículo 167 del citado Decreto, según el cual los promotores de las actuaciones declaradas protegidas en materia de urbanización y en su caso adquisición del suelo podrán acceder a las siguientes medidas de financiación:

- Préstamo convenido a los que se refiere el apartado 1 del artículo 66 del Real Decreto 2.066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

“a) La cuantía del préstamo convenido no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicada por el 20 por ciento del MBE vigente en el momento de la calificación de la actuación como protegida, y sin exceder del coste total de la actuación.

b) La suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será como máximo de 2 años, no podrá superar los 4 años.

c) No será necesaria garantía hipotecaria, salvo que la entidad de crédito colaboradora lo considere necesario. Si el préstamo tuviera garantía hipotecaria, quedará vencido anticipadamente en el supuesto de que antes de concluir los plazos determinados en el párrafo b), el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que el adquirente de dicho suelo se subrogara en dicho préstamo.

d) El préstamo concedido a una actuación de suelo vencerá anticipadamente, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario por sí mismo o mediante concierto con un promotor. La escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación provisional de viviendas protegidas, podrá adaptar las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción, y por una cuantía máxima que no exceda de la establecida para estas viviendas.”

- Cuando se trate de una unidad de actuación prioritaria el promotor podrá acceder, además, a la subvención que por cada vivienda a construir se establece en el apartado 2 del artículo 66 del Real Decreto 2.066/2008.

Porcentaje de edificabilidad residencial para viviendas protegidas	Subvención general (€/vivienda protegida)	Subvención adicional en ATPMS (€/vivienda protegida)			Subvención adicional por vivienda protegida destinada a alquiler y/o a régimen especial (€/vivienda protegida)		
		A	B	C	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
> 50% 75% > 75% (AUP)	700	300	235	115			
Sin adquisición de suelo Con adquisición de suelo	1.700 2.000	700	470	225	1.700	1.500	300

Grupo de la actuación protegida:	Porcentaje de edificabilidad residencial protegida destinada a vivienda protegida en alquiler y/o a vivienda protegida de régimen especial.
Grupo 1	40%
Grupo 2	20% < 40%
Grupo 3	< 20%

2.4.3. Viabilidad económica de la actuación.

Del estudio económico realizado de la actuación correspondiente a la ejecución de la ordenación del sector de suelo urbanizable R-6-T, se obtiene un presupuesto total de ejecución del sector SUS-R-6-T de 7.949.382,13 €.

Por otro lado, tal como se estima en el apartado de la valoración del aprovechamiento, el valor de la unidad de aprovechamiento lucrativo asciende a la cantidad de 274,68 €/ual, por lo que el valor del aprovechamiento que le corresponde a los propietarios del suelo asciende a la cantidad de 15.556.600,69 €. Por ello, el valor neto de la urbanización del sector SUS R-6-T, una vez descontado del valor del aprovechamiento los gastos totales de la ejecución de la urbanización, es de 7.607.218,56 €, equivalente a un valor unitario de suelo urbanizable de 66,17 €/m² de suelo bruto.

Para el cálculo de las inversiones que deben efectuar los propietarios del suelo, se han de efectuar referenciadas por su repercusión por metro cuadrado de suelo bruto de la unidad de actuación, descontada la superficie correspondiente a los dominios públicos preexistentes. En el sector se incluye una superficie de aproximadamente 1.399 m² de dominio público, pertenecientes al Camino de Los Lirios; por lo que la repercusión del total de gastos de

urbanización por superficie de suelo bruta perteneciente a los propietarios del suelo asciende a la cantidad de 69,99 €/m²sb.

Por tanto, de los cálculos efectuados de los gastos y costes de ejecución y del valor del aprovechamiento previsto, se desprende la viabilidad económica del desarrollo de la actuación de urbanización correspondiente a la ejecución del sector de suelo urbanizable SUS R-6-T del municipio de Tias.

2.4.4. Resumen y conclusiones.

Una vez expuestas las distintas acciones que se han de llevar a cabo para la consecución de la totalidad de los objetivos del presente documento de ordenación pormenorizada, haber calculado, de manera estimada, la totalidad de sus costes, y haber estudiado las posibles ayudas, subvenciones e iniciativas que podrían apoyar a la financiación del presente programa de actuación, se concluye que la ejecución de las actuaciones propuestas en el sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado R 6 T, son económica y financieramente viables.

2.5.Sostenibilidad económica de la actuación de urbanización.

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determina que *“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Esta nueva exigencia normativa, de carácter estatal, persigue mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas en el campo de la ordenación del territorio y el urbanismo.

Este nuevo concepto de “sostenibilidad económica” no ha de confundirse con el de “viabilidad económica”, esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone.

En muchas ocasiones, los recursos con los que se cuenta, susceptibles de generar la “viabilidad económica”, vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se

está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos a corto plazo.

Sin embargo, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la “sostenibilidad económica” de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

La coherencia del planeamiento municipal debe de estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

La hacienda de las entidades locales está constituida por los siguientes recursos:

- a) Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- b) Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.
- c) Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.
- d) Las subvenciones.
- e) Los percibidos en concepto de precios públicos.
- f) El producto de las operaciones de crédito.
- g) El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- h) Las demás prestaciones de derecho público.

Fundamentalmente, la hacienda de los municipios se sustenta regularmente, por los recursos enumerados en el apartado b) citado, es decir, en base a:

1. **Tasas**, originadas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

2. **Contribuciones especiales**, originadas por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales.
3. **Impuestos**, que son aquellos tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente. Los ayuntamientos exigen, de forma periódica, los siguientes impuestos:
 - a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
 - b) Impuesto sobre Actividades Económicas.
 - c) Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

Asimismo, los ayuntamientos podrán establecer y exigir el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Como fuentes de ingresos relevantes, para ser destinadas a la sostenibilidad económica, de las infraestructuras generadas en esta urbanización, se han considerado las siguientes:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.T.M.)
- Tasa por Prestación de Servicios para la recogida de residuos sólidos urbanos

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.): este tributo es la principal fuente de financiación de las Haciendas Locales, en cuanto a su regularidad y capacidad de gestión propia. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 60 al 77 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se establece una Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por el Ayuntamiento de Tías, fijando el tipo de gravamen aplicable a este municipio, así como otros aspectos regulables por dicha Corporación Municipal.

El impuesto sobre bienes inmuebles es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitos en el respectivo término municipal, o por la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie, o de la de una concesión administrativa sobre dichos bienes o sobre los servicios públicos a los que estén afectados, y grava el valor de los referidos inmuebles.

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.
- d) Del derecho de propiedad.

La realización del hecho imponible, que corresponda de entre los definidos anteriormente, determinará la no sujeción del inmueble a las restantes modalidades en él previstas.

La determinación de la base liquidable es competencia de la Dirección General del Catastro y será recurrible ante los Tribunales Económico-Administrativos del Estado.

En cuanto al TIPO DE GRAVAMEN, queda fijado para dicho término municipal como sigue:

- 1.- BIENES DE NATURALEZA URBANA, se fija en el 0,56 %.
- 2.- BIENES DE NATURALEZA RUSTICA, se fija en el 0,4 %.
- 3.- BIENES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES, se fija en el 1,3 %.

Por otro lado, las viviendas de protección oficial tendrán derecho a bonificación del 50 % de la cuota íntegra del impuesto, durante los tres periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, que se concederá a solicitud del interesado. La petición se podrá efectuar en cualquier momento anterior a la terminación del plazo señalado y surtirá efectos, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente.

Posteriormente, las viviendas de protección oficial tendrán derecho a una bonificación del 20 por 100 de la cuota íntegra del impuesto, una vez transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior, mientras permanezcan inalterables las condiciones y requisitos exigidos.

Como consecuencia de la actuación urbanística propuesta en este instrumento de planeamiento, se ha proyectado la construcción de 97 viviendas de renta libre y 483 viviendas protegidas y 41 locales comerciales. Para el cálculo de los ingresos, se han de considerar el número de inmuebles que van a ser objeto de tributación, así como de la cuota líquida correspondiente a cada uno. Del padrón del I.B.I. del ejercicio 2008 para el municipio de Tías,

se deduce que el recibo medio por unidad catastral residencial era 382,32 €. Se ha de tener en cuenta que, las viviendas de protección oficial tienen derecho a una bonificación del 50% de la cuota íntegra durante tres períodos impositivos, quedando posteriormente en el 20% la citada bonificación, no obstante, se ha tomado la hipótesis más restrictiva en la consideración de las cuantías de los ingresos, es decir el 50%.

Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.T.M.): este tributo se ha considerado relevante ya que, como consecuencia de la actuación prevista en este documento, se van a edificar viviendas en las que sus ocupantes, en mayor a o menor medida, van a ser propietarios de vehículos automóviles. Por tanto, se han de generar ingresos para el municipio por este concepto, en aplicación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.T.M.) que grava los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sea su clase y categoría. Se considera vehículo apto para circular el que hubiere sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en los mismos. A los efectos de este impuesto, también se considerarán aptos los vehículos provistos de permisos temporales y matrícula turística.

Son sujetos pasivos de este impuesto las personas físicas o jurídicas y las Entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, 17 de diciembre, General Tributaria, a cuyo nombre conste el vehículos en el permiso de circulación.

La base imponible y la cuota tributaria de este impuesto se exigen con arreglo al siguiente cuadro de tarifas en euros, en función de la potencia y clase de vehículo, que para los turismos:

- De menos de 8 caballos fiscales 13,88 Eur.
- De 8 hasta 11,99 caballos fiscales 37,49 Eur.
- De 12 hasta 15,99 caballos fiscales 79,13 Eur.
- De 16 hasta 19,99 caballos fiscales 98,57 Eur.
- Demás de 20caballos fiscales123,20 Eur.

Como consecuencia de la actuación urbanística propuesta en este instrumento de planeamiento, se ha proyectado la construcción de 97 viviendas de renta libre y 483 viviendas protegidas y 41 locales comerciales, por este motivo, se considera un vehículo por vivienda,

de 12 hasta 15,99 caballos para las viviendas protegidas (79,13 euros) y en el tramo superior (98,57 euros) para las viviendas de renta libre.

Tasa por Prestación de Servicios para la recogida de residuos sólidos urbanos: este tributo se regula de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 al 27 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, así como en el artículo 2.2.a), de la Ley General Tributaria 58/2003, de 17 de diciembre y la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, se establece la Tasa Municipal por el servicio de recogida de basuras o residuos sólidos urbanos.

Constituye el hecho imponible la prestación del servicio de recepción obligatoria de basura en viviendas, inmuebles, locales o establecimientos donde se ejerzan actividades industriales, comerciales, profesionales, artísticas y de servicios, incluyendo los prestados por otras Administraciones Públicas, tanto si se realiza por gestión directa como a través de contratista o empresa municipal.

Son sujetos pasivos de la Tasa, en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, así como las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición, que ocupen o utilicen los inmuebles ubicados en las zonas y vías y caminos públicos en que se preste el servicio, ya sea a título de propietario, usufructuario, arrendatario, habitacionista o precario. Tendrán la condición de sustituto del contribuyente, los propietarios de los inmuebles.

El Estado, la Comunidad Autónoma y el propio Ayuntamiento de Tías, estarán exentos de la tasa. Podrá acordarse la bonificación de la Tasa a las personas que así lo soliciten, acrediten su condición de pensionistas y habiten vivienda propia o independiente, aplicándose únicamente con respecto al domicilio habitual en el que residan la mayor parte del año (183 días, o más). Igualmente, podrá acordarse la bonificación de la Tasa, previo informe de los servicios sociales del Ayuntamiento de Tías, a los sujetos pasivos que por razones de necesidad así lo soliciten.

En cuanto a las tarifas, recogidas en el Anexo I de la ordenanza fiscal reguladora por la prestación del servicio, se agrupan en 2 epígrafes: **Basura comercial e industrial**, agrupados en sectores, determinados por el callejero municipal, como por la tipología del establecimiento (hoteleros, extrahoteleros, restauración, industrial, sanitario, financiero...); y

Basura domiciliaria, para las viviendas e inmuebles particulares, por unidad y sector espacial (callejero municipal).

En el sector objeto de este estudio (R 6 T) se ha considerado lo siguiente:

Basura domiciliaria: 580 viviendas (sector 1) 51,50 euros

Basura comercial e industrial: 41 locales (sector 3) cuota media 400,00 euros *

(* debido a la gran variedad de cuotas contempladas en la ordenanza, las cuales oscilan desde 120 hasta más de 3.000 euros, se ha contemplado una cuota media de 400 euros, de forma estimativa y conservadora, ya que es bastante probable que la media real esté por encima de esta cifra, cuando la totalidad de locales estén a pleno rendimiento)

En cuanto a los **gastos anuales de mantenimiento de la urbanización**, se han calculado como un porcentaje del total del coste de ejecución de las partidas equivalentes del Estudio Económico, es decir, de la ejecución y acondicionamiento de viales rodados y peatonales (capítulo 4), así como de la ejecución de los espacios libres (capítulo 5) de la urbanización del sector SUS R-6-T.

Para realizar esta estimación, se han considerado los coeficientes y períodos (mínimos y máximos) de amortización de los elementos de inmovilizado del **Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (I.S.)** aprobado por Real Decreto 1777/2004 y modificado por RD 1793/2008, en su apéndice normativo referido a los elementos comunes.

De la enumeración de los elementos de inmovilizado amortizables, coeficientes mínimos y períodos máximos, se puede extraer que, para los bienes inmuebles de dominio público producto de la urbanización (obra civil), que van a ser objeto de mantenimiento por las Administraciones Públicas, el coeficiente de porcentaje aplicable ha de oscilar entre el 1 y el 2 por ciento, lo cual equivale a considerar un período de amortización entre 50 y 100 años, para los viales, entre el 5 y el 10 por ciento para los parques.

En consecuencia, en este estudio de sostenibilidad, se ha considerado que los gastos de mantenimiento, de las infraestructuras generadas por la urbanización del sector, pueden estimarse como un porcentaje del coste total de la actuación correspondiente, por lo que tomando como referencia los coeficientes del Reglamento del Impuesto de Sociedades citados, se procede a imputar el 2% anual en viales y el 5% en los espacios libres.

En resumen, se puede representar de forma esquemática como sigue:

P. G. O. T Í A S - S U S O R - 6 - T

Recibo medio de I.B.I.	382,32	Total Viviendas	580
número de recibos I.B.I.	22.289	Vivienda renta libre	97
total cuota líquida municipal Ayuntamiento de Tías	8.521.626 (ejercicio 2008)	Vivienda protección	483

S O S T E N I B I L I D A D E C O N O M I C A

IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PUBLICA LOCAL

INGRESOS	unidades	recibo	bonificación	recaudación anual
I.B.I. - Vivienda renta libre -	97	382,32	0,00%	37.085,46
I.B.I. - Vivienda protección -	483	382,32	50,00%	92.331,31
Basura Domiciliaria	580	51,50	0,00%	29.870,00
I.B.I. - Locales Comerciales -	41	400,00	0,00%	16.400,00
Basura Comercial	41	400,00	0,00%	16.400,00
I.V.T.M. - Vehículos	97	98,57	0,00%	9.561,29
I.V.T.M. - Vehículos	483	79,13	0,00%	38.219,79
total:				239.867,85 0%

GASTOS	euros	%	unidades	euros / año	
Mantenimiento: viales	2.042.804,70	2,00%	1,00	40.856,09	18,92%
Mantenimiento: viales peatonales	124.887,60	2,00%	1,00	2.497,75	1,16%
Mantenimiento: espacios libres	3.452.187,50	5,00%	1,00	172.609,38	79,93%
total:				215.963,22	100%

DIFERENCIA: INGRESOS - GASTOS **23.904,63 eur**

Considerados el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.), el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.T.M.) y la Tasa por prestación de servicios para la recogida de residuos sólidos urbanos, como fuentes de ingresos para la Hacienda Local, derivada del desarrollo de la acción urbanística reseñada, se comprueba que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Tías.

Por tanto, con la recaudación derivada de los tributos referenciados, se pueden generar ingresos suficientes para hacer frente a los costes de mantenimiento de la urbanización resultante, siendo excedentaria en este caso, bajo los supuestos contemplados en este documento.