

DS. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE.

1. PROCEDENCIA DEL PROYECTO INSULAR	2
1.1. UNA REESTRUCTURACIÓN OBLIGADA: EL NUEVO CONTEXTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS	2
1.2. OBJETO DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR	4
1.2.1. OBJETIVOS	5
1.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS INSULAR, DEL CARÁCTER ESTRATÉGICO DE LA INICIATIVA Y DE LA NECESIDAD SOBREVENIDA Y DEL CARÁCTER URGENTE DE LA ACTUACIÓN	6
1.3.1. Carácter estratégico de la actuación	6
1.3.2. Necesidad sobrevenida de la actuación	11
1.3.3. Carácter urgente de la actuación	13
1.3.4. Justificación de las características y dimensiones del proyecto	18
2. JUSTIFICACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE LA INICIATIVA.....	23
2.1. LA OPCIÓN CANARIA: LAS RAZONS DE LA IMPLANTACIÓN DE IGS EN TENERIFE	23
2.1.1. Factores de selección	23
2.1.1.1. Naturales, geolocalización y de infraestructuras	23
2.1.1.2 Limitaciones por la estabilidad de materiales	25
2.1.1.3. Marco fiscal.....	27
2.2 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN EN TENERIFE.....	28
2.2.1. Descarte inicial	28
2.2.2. El Plan Insular de ordenación, el documento de partida para la selección	30
2.2.3. Análisis de las Áreas de Regulación Homogénea	33
2.2.3.1. Áreas de Interés Estratégico	34
2.2.3.2. Áreas Urbanas y de Expansión Urbana	40
2.2.3.3. Áreas de Protección Económica	44
2.2.3.4. Áreas de Protección Territorial	45
2.2.4. Suelos considerados para la implantación del proyecto. Alternativas de localización	46
2.2.4.1. Metodología y fuentes.....	46
2.2.4.2. Proceso de elección	47
3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR	56
4. ANEXO. FICHAS DE ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN	

A- MEMORIA JUSTIFICATIVA

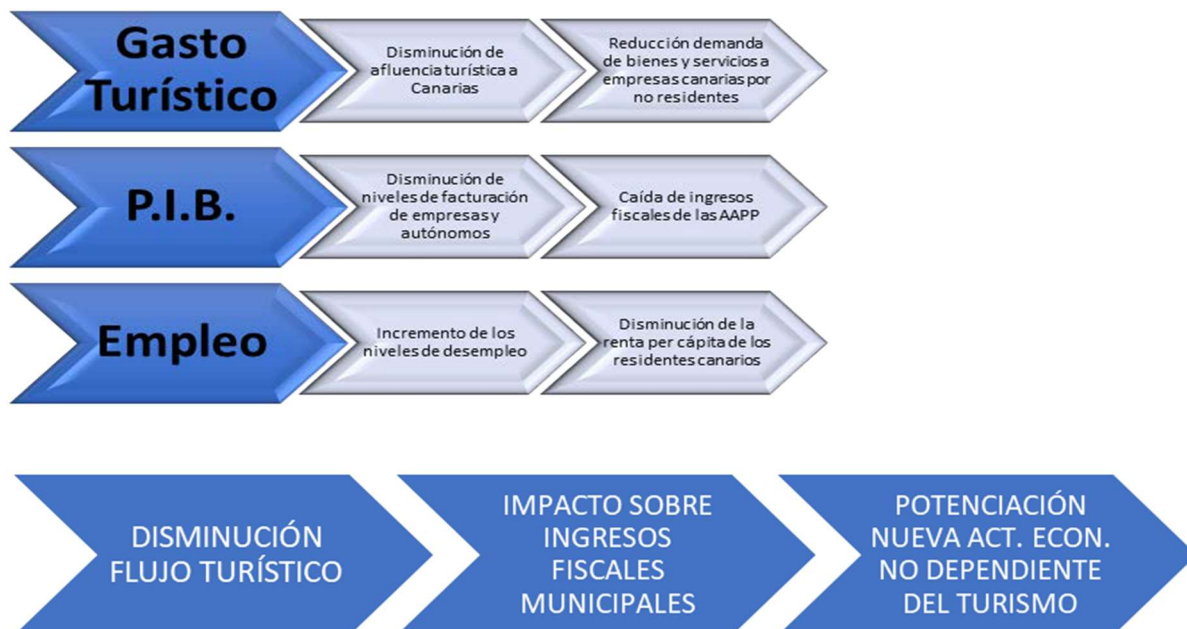
1. PROCEDENCIA DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR.

1.1. UNA REESTRUCTURACIÓN OBLIGADA: EL NUEVO CONTEXTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS.

La crisis económica y social provocada por el Covid-19 extendió sus efectos a todos los rincones del planeta, pero se cebó extraordinariamente con aquellas regiones cuyo desarrollo económico depende sustancialmente del Turismo, una actividad que desapareció de forma dramática en los meses de la pandemia. La congelación completa de los desplazamientos reveló cruelmente la gran vulnerabilidad del gran y único motor económico de Canarias, y el riesgo extremo que representa para el archipiélago la subordinación de su economía a un solo sector que representa directamente entorno al 30% de su riqueza. A ello se debe que el PIB canario se redujera un 20% en el año 2020, una caída que casi duplica la del Estado Español (un país que ya tiene una economía con un peso turístico muy elevado), y que la economía del archipiélago perdiera más de una década de desarrollo con tasas de desempleo superiores al 25% de la población activa y una destrucción de más de 4.000 empresas.

Y apenas sin haber dado tiempo a consolidar la fase de recuperación post COVID, la economía europea se adentró en otra nueva crisis derivada de la guerra de Ucrania con consecuencias también especialmente perjudiciales para aquellas zonas geográficas como Canarias que son muy sensibles al empeoramiento general del consumo y la inflación.

Cuando se inició la tramitación del Proyecto de Interés Insular (julio, 2022), se disponían de suficientes datos estadísticos como para vislumbrar que esta crisis va a conllevar una alteración de la actividad productiva muy a corto plazo (a partir de otoño de 2022), y dejaría cicatrices a medio y largo plazo. Su repercusión afectó evidentemente de forma inmediata con especial intensidad a los municipios turísticos cuya actividad económica - altamente concentrada en torno al turismo- los hace muy vulnerables. Pero sus implicaciones se extienden sobre el modelo económico en su conjunto según se sintetizan en los siguientes esquemas de flujos.



Era previsible que la actividad turística remontara e incluso ofreciera datos record, pero nada puede eliminar lo que evidenció la sucesión de crisis que experimentó la economía canaria que quedará expuesta a la misma debilidad ante casos semejantes. Con urgencia debe promoverse un proceso de cambio que permita reducir la volatilidad de la actividad en canarias y, en palabras de la propia Comunidad autónoma, aumentar su capacidad de absorber otros shocks futuros con independencia de su causa.

De hecho, la situación creada por el Covid-19 fue ya suficiente para que el Gobierno de Canarias la identificase como el peor trance de su historia reciente. La alarma y el clamor por una reacción urgente condujo a la conformación de una opinión política y social unánime en favor de abordar un Plan de reactivación que comprendiera también la generación de un “**tejido productivo más resiliente, más diversificado**, más innovador y sostenible” (pág. 32 del Plan Reactiva Canarias). Y esa misma voluntad y estrategia económica se ha integrado en la Agenda Canaria de Desarrollo Sostenible aprobada en diciembre de 2021. Canarias adopta, en ese documento, una política decidida por la especialización productiva y la diversificación económica que asegure un nuevo modelo económico competitivo e inteligente que propicie “el desarrollo de nuevos segmentos de mercado de mayor valor añadido, intensidad en el uso de capital humano y sofisticación tecnológica” como promueve el proyecto IGS. La recuperación experimentada por el sector turístico no puede, sin embargo, postergar la necesidad imperiosa y de interés general por promover un modelo económico más equilibrado donde el PIB per cápita de la región abandone los puestos más bajos del ranking regional incluso cuando las cifras de turistas tocan máximos. Debe con urgencia mejorarse la productividad de la economía canaria con una diversificación económica inteligente con la apuesta por sectores que aporten mayor productividad y salarios sensiblemente más altos.

El proyecto Imagine Green Studios, responde a esa estrategia, pues apuesta por el sector audiovisual como ámbito en el que Canarias puede reunir los elementos para constituir un polo económico de desarrollo competitivo a nivel internacional. IGS pretende reforzar las ventajas comparativas de Canarias, basadas en las condiciones climáticas y fiscales, con el gran potencial de unas infraestructuras únicas de producción y posproducción gestionados por unos equipos técnicos de alta cualificación de la que hoy carece el territorio. Esta combinación permitirá constituir una oferta ventajosa de servicios en el mercado global de la industria audiovisual y alcanzar definitivamente los requisitos necesarios para lograr un desarrollo inteligente centrado en el sector cultural, conformador de un hub audiovisual competitivo, capaz de rivalizar internacionalmente con éxito frente a cualquier oferta de servicios global. Un proyecto sostenible que genera un tejido diverso y extenso de pequeñas y medianas empresas que aporta empleo de calidad y sin afectación al medio ambiente. Un proyecto que sólo Canarias puede liderar en España, que soslaya con ventajas los inconvenientes de la insularidad y lejanía, y que responde a una demanda creciente de la industria audiovisual.

Para viabilizar el proyecto, es fundamental que Canarias pueda aprovechar la ventana de ocasión que ofrece el marco de ayudas públicas recientemente aprobado para regenerar la economía europea. Y que igualmente responda a la oportunidad que ha causado la salida del Reino Unido de la Unión Europea, con la búsqueda por parte de las grandes productoras norteamericanas de alojamiento estable a sus necesidades incrementales de producción en territorio europeo.

El carácter estratégico de este proyecto se alinea de forma natural con las conclusiones y orientaciones del Plan Director de Innovación de la Isla de Tenerife en el que se toma la apuesta decidida por las industrias creativas y se programa la mejora del atractivo de Tenerife como plataforma o hub creativo.

En este escenario, el impulso del sector audiovisual en Tenerife generará con total seguridad unos efectos de arrastre y progreso que reactivarán parte de su actividad económica, permitirán la diversificación de sus líneas de crecimiento y empleo, alejarán los riesgos de shock económico sufridos en el pasado y redundará en un territorio más sostenible en el futuro. Su capacidad y potencial para generar sinergias positivas y **crear empleo** resulta evidente. Los elementos de impulso vendrán determinados por los siguientes factores:

- En primer lugar, **la inversión en edificación y obra civil** que conlleva la fase de construcción del proyecto, convirtiéndolo en un elemento de estímulo prioritario en la búsqueda de una nueva coyuntura.
- En segundo lugar, producto del **efecto tractor que esta iniciativa privada** tendrá sobre otras muchas ramas de actividad económica de la isla no dependientes del flujo turístico. La producción audiovisual estable genera empleo tanto en las tareas especializadas vinculados a la actividad de creación y diseño como son los ilustradores, dibujantes, modelistas, como los oficios vinculados a su fabricación (carpinteros, albañiles, electricistas, pintores, fontaneros, en toda la cadena de montaje y desmontaje de los sets). Pero se extiende a todos los sectores de servicios desde peluquería, maquilladores, transportistas, mecánicos, etc. A estos oficios se unen las tareas especializadas en el ámbito de la pre-producción, producción y la postproducción, basadas en la promoción de un clúster de pequeñas y medianas empresas que ofrecen servicios basados en el talento y cuya reunión en el hub audiovisual constituye principal atractivo para la demanda de sus servicios. Es, además, una actividad intensiva en el consumo de servicios de terceros en alimentación, alojamiento o transporte, lo que sirve de alternativa y complemento al turismo.

Las sinergias generadas en su conjunto sobre el entramado productivo fruto de la combinación de unas y otras, permitirá aliviar la dependencia la industria turística, y con ello, amortizar las directas consecuencias negativas que se ciernen cíclicamente sobre la economía de los municipios turísticos y, en general de la economía de Tenerife y Canarias.

1.2. OBJETO DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR.

El proyecto denominado comercialmente “Imagine Green Studios”, en adelante IGS, se localiza en el municipio de Adeje abarcando un ámbito de 400.037,58 m². La elección de este municipio, tal y como se justificará a continuación, está muy determinada por las bondades de su clima, esenciales para esta actividad, su proximidad al aeropuerto internacional Tenerife Sur, condición imprescindible para acoger este complejo, su proximidad inmediata a la autopista, elemento inexcusable para facilitar el transporte rápido de recursos, la oferta hotelera única que dispone, sin la que no podría llevarse a cabo el proyecto, la cercanía de los servicios sanitarios, inexcusables para acoger la actividad, y otras razones tales como una variada oferta de restauración, medios de transporte, centros de formación, etc.

En cuanto a la naturaleza de las actividades a desarrollar, IGS se configura como un equipamiento cultural de fomento y desarrollo de la cinematografía y demás producciones audiovisuales, de formación en muchas áreas del sector audiovisual, de realización de eventos culturales relacionados con las producciones audiovisuales y de difusión entre la población de la actividad cultural audiovisual desde sus orígenes, con una oferta de servicios integrales de producción, postproducción y formación audiovisual. El proyecto se estructura en dos grandes líneas de actuación con el esquema de organización de servicios que se reproduce en el siguiente gráfico:

- Área de producción y postproducción.
- Área de formación y servicios culturales.



La organización de actividades y servicios del proyecto se describe de forma más detallada en el apartado 2.1. de la Memoria de Ordenación (Características del programa: Objeto del PII y organización de actividades y servicios).

1.2.1. OBJETIVOS

El objetivo fundamental del Proyecto de Interés Insular es la creación, por parte de IMAGINE GREEN STUDIOS, de un clúster cultural especializado en Producción Audiovisual y formación con la tecnología digital más avanzada y una oferta multiservicios especializada en películas o series de gran presupuesto, de calidad igual o superior a la de los mejores estudios internacionales, siendo el impulso que necesita Canarias para consagrarse en Hub atlántico de servicios audiovisuales y cumplir los objetivos de crecimiento económico de la región. El proyecto contempla un centro de formación superior y de formación profesional en los oficios de la producción que nutra al centro de los profesionales especializados que precisa para desarrollar su actividad.

El Proyecto de Interés Insular Imagine Green Studios, sobre una superficie total de 400.037,58 m2 de superficie de terreno, prevé inicialmente la instalación de un complejo cultural y audiovisual que contempla las siguientes instalaciones:

- Más de 32.000 m2 de superficie dedicada al rodaje, en sets cuyo diseño incorpora la flexibilidad y versatilidad necesaria para atender todas las escalas de producción audiovisual.
- 13 platós de rodaje, siendo 6 de ellos dobles, incluido el acuático, con dimensiones que van desde los 1.625 m2 hasta los 3.250 m2, con una altura de trabajo de 14m.
- Los sets contarán con sus propias zonas dedicadas a taller (para la construcción de decorados y atrezzo preciso en cada producción) y a facilities (oficinas de producción, vestuario, camerino, comedor, etc.), hasta alcanzar estos servicios una superficie total superior a 35.000m2, garantizando la máxima eficiencia en el propio proceso de producción.
- 2.250 m2 de plató interior para rodaje subacuático y rodaje en seco en varios niveles. Una dotación con maquinaria específica, única en Europa, muy complementaria con los escenarios naturales acuáticos que ya de por sí tienen las Islas Canarias, y que se ve reforzado con un set acuático exterior de 3.200m2.
- Backlot (escenarios exteriores) de casi 70.000 m2, con flexibilidad y versatilidad para la integración de diferentes paisajes y escenarios.

- 4.500 m2 de naves de construcción y almacenamiento de decorados, así como de suministros de materiales, maquinaria o equipos necesarios para proveedores y personal industrial.
- 9.300 m2 destinados a oficinas, salas de reuniones y usos complementarios al servicio de los trabajadores, tales como restauración, cafetería, etc...
- Explanada para eventos al aire libre de más de 4.500 m2.
- 1.800 m2 de servicios auxiliares para postproducción de vídeo, audio o fotografía, dotados de la tecnología más vanguardista en edición, montaje y sonido.
- 4.200 m2 de platos FX e I+D+I para nuevos desarrollos tecnológicos que favorezcan la creación de distintas formas de producción gracias al avance de la Digitalización.
- 8.800 m2 para la Formación Audiovisual, un centro de estudios superiores donde se impartirán estudios y másteres vinculados a la industria cinematográfica y un centro de formación profesional en las disciplinas relacionadas con la Producción Audiovisual.

Para la implantación de este Proyecto de interés insular prevé los siguientes contenidos de ordenación:

- La previsión del uso de centro de producción audiovisual.
- La previsión de las conexiones necesarias con las infraestructuras preexistentes para el adecuado desarrollo de dicho uso.
- La integración sostenible de dicho uso en la zona denominada “Llano del Majano – Llano de las Aulagas”.

Por último, el Proyecto de Interés Insular plantea un conjunto de criterios de sostenibilidad y adecuación a estándares internacionales que aseguran la sostenibilidad del proyecto.

1.3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS INSULAR, DEL CARÁCTER ESTRATÉGICO DE LA INICIATIVA Y DE LA NECESIDAD SOBREVENIDA Y DEL CARÁCTER URGENTE DE LA ACTUACIÓN.

1.3.1. Carácter estratégico de la actuación:

El proyecto de interés insular tiene, entre otros objetos, ordenar y diseñar actividades culturales de carácter estratégico. El carácter estratégico de este centro se justifica en el impacto sobre la economía canaria, especialmente en la creación de empleo (puestos de trabajo directos e indirectos), la innovación y las nuevas tecnologías, la internacionalización de la economía canaria y el desarrollo de nuevas áreas de actividad de alto valor añadido. Estos elementos eran los criterios que la Ley 3/2015, de 9 de febrero, de tramitación preferente de Inversiones Estratégicas para Canarias (hoy derogada) identificaba como identificativos del interés estratégico:

*“Para declarar una inversión de interés estratégico para Canarias se ponderarán los siguientes criterios:
-Su impacto sobre la economía insular o canaria, especialmente en el ámbito de la generación de empleo.*

-Su repercusión o relevancia en relación con sectores de especial interés para el archipiélago tales como el turismo, las energías, la industria, la innovación, las nuevas tecnologías, el tratamiento y reciclado de residuos, la internacionalización de la economía canaria, las infraestructuras de comunicaciones y telecomunicaciones, el desarrollo de nuevas áreas de actividad de alto valor añadido, o con los considerados como estratégicos de acuerdo con los planes y normativa aprobados por el Gobierno o el Parlamento de Canarias, así como los proyectos vinculados a los ejes de la Estrategia de Especialización

Inteligente de Canarias 2014-2020 (RIS3).

(...)”.

Como se detalla más adelante, la consultora Price Water House Coopers ha concluido que el centro IGS aportará cerca de 16.000 empleos a tiempo completo y casi setecientos millones de euros al Producto Interior Bruto de Canarias, acreditando el valor estratégico que representa este proyecto para Canarias.

Estas características estratégicas integran igualmente el interés general y justifican la ordenación territorial y regulación urbanística que se solicita para hacer posible el proyecto.

En puridad la ordenación urbanística del territorio responde a la satisfacción del interés general según se recoge en el artículo 3.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Renovación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre – TRLSRU-:

“Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes”.

Interés general al que asimismo está enderezada la planificación territorial como en particular se menciona en el artículo 4.1 TRLSRU:

“La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.”

Señalando en su último apartado de este precepto que:

“el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve”.

La exigencia de motivación se instrumenta formalmente a través de la memoria justificativa del correspondiente instrumento de ordenación, como señala el artículo 61.1 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC):

“La memoria justificativa contendrá las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, ponderando todos los aspectos concurrentes en la misma. (...)”.

Y, sin mencionarla expresamente, esta motivación del interés público también se recoge en el artículo 5.2, a) y b) LSENPC:

“Son principios que inspiran esta ley:

(...)”

2. En relación con la ordenación territorial y urbanística:

a) La promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el

desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos.

b) La correcta planificación y el uso racional y sostenible de los espacios urbanos para mejorar las condiciones de vida en las ciudades y en el campo, combinando los usos de manera funcional y creando entornos seguros, saludables, energéticamente eficientes y accesibles universalmente.

(...)”.

La noción de interés general hace referencia al interés de todos, de la comunidad, del conjunto, al interés social. Se trata éste de un concepto de perfiles abstractos, de carácter multifuncional o polivalente y con una indudable dimensión política. Todos esos rasgos sitúan al interés general en la categoría de los conceptos jurídicos indeterminados. A este respecto, GARCÍA DE ENTERRÍA afirmó que el término “interés general” es un concepto jurídico indeterminado utilizado por la Constitución Española –art. 103– con una inequívoca función delimitadora, ciertamente muy amplia, pero efectiva.

“Por lo demás, el interés general o interés público se haya cada vez más conectado con la posición jurídica del ciudadano, sus derechos subjetivos. En este sentido se ha afirmado que “hoy el Derecho Administrativo es un Derecho que garantiza derechos e intereses legítimos de los ciudadanos porque el interés general está cada vez más vinculado a la promoción de los derechos de los ciudadanos, especialmente de los más indefensos”.

En fin, el sometimiento al interés general por parte de la Administración que impone el artículo 103.1 CE es controlable por los tribunales de justicia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106.1, también de la CE. Este precepto afirma que “los Tribunales controlan la potestad reglamentaria y la legalidad de la actuación administrativa, así como el sometimiento de ésta a los fines que la justifican”, que son, evidentemente, intereses públicos o generales. Así pues, la CE se ha preocupado de que la Administración no pueda crearse una zona de inmunidad con la simple invocación formal de que está actuando al servicio de los intereses generales; los tribunales pueden controlar la efectividad de esa finalidad declarada. Y ese control se efectúa a través de la técnica de la desviación de poder, entendida como “el ejercicio de las potestades administrativas para fines distintos de los fijados por el ordenamiento jurídico”.

Expuestas estas notas básicas sobre el concepto de interés general, cabe ahora analizar su incidencia en el ámbito urbanístico y, particularmente, en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico.

A este respecto, siendo el urbanismo una función pública, es evidente que su desarrollo debe orientarse a la satisfacción del interés general. La propia CE introduce esta exigencia al establecer en su artículo 47 que los poderes públicos regularán la utilización del suelo de acuerdo con el interés general.

(...)”.

El interés general está representado por cualquier beneficio para la colectividad, y, por tanto, relacionado con el fomento de la economía (en un sentido amplio: turismo, comercio, industria y servicios...) o la cultura, el ocio o la creación de empleo (finalidades todas concurrentes en la actuación propuesta), siempre que sea asumido por la Administración actuante, como se afirma en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sede en Las Palmas) núm. 175/2018, de 29 de junio de 2018 (recurso nº 3/2016) -F.D. 3º, c):-

“(...

De tal exposición se extraen sin necesidad de otras consideraciones las siguientes conclusiones:

(...

c) La declaración de interés general del proyecto de parque de ocio, se contiene en el Acuerdo del

Cabildo Insular de Gran Canaria de 26 de mayo de 2014, en el que se aprecia el interés económico, turístico y social de la implantación, en Gran Canaria, de un Parque Acuático Siam Park, como equipamiento turístico de máxima referencia, capaz de generar sinergias, actividades e inversiones complementarias. Un equipamiento de estas características tendrá una incidencia muy positiva en los sectores del turismo, comercio y ocio en toda Gran Canaria y, sobre todo, en San Bartolomé de Tirajana; y como consecuencia, en la generación de empleo y en el aumento de la competitividad del archipiélago según se afirma en dicho acuerdo. Dicho interés público resulta refrendado, además, por el Acuerdo del Gobierno de Canarias de 4 de septiembre de 2015, por el que se declara el interés estratégico de la inversión relativa al proyecto de Parque Acuático Siam Park (BOC nº 180, de 15 de septiembre de 2015)”.

Respecto a un Proyecto de similar naturaleza al que se contempla en este documento (el Proyecto de Singular Interés de Parque industrial y tecnológico de Illescas –Toledo-), la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla – La Mancha (Sede en Albacete) de 28 de mayo de 2012 (recurso nº 965/08) afirma en su F.D. 3º:

*“Entrando en el análisis de la primera cuestión suscitada, la Sala ya ha venido a establecer un cuerpo de doctrina, no sólo sobre su naturaleza jurídica como disposición general, incardinable en la relación de normas urbanísticas de alcance supra-municipal (arts. 17 y ss. de nuestra LOTAU; Sentencias de 18 de octubre de 2007 y 21 de enero de 2008); sino también en cuanto a la necesidad de motivación de la declaración del Proyecto de singular interés y la justificación del interés social y público, así en las Sentencias nº 455 de 15 de Julio de 2003 (recurso 183/00) y nº 404, de 27 de Junio de 2003 (recurso nº 184/00), en cuyo fundamento de Derecho tercero, se razonaba en los siguientes términos, a saber: "Seguidamente, aducen los demandantes la falta de motivación del Proyecto de Interés Singular y fundamentación de la utilidad pública o interés social, conforme al art. 20.1.a) y b) de la L.O.T.A.U. Tales argumentaciones han sido debidamente contestadas por la parte demandada y codemandada, sin recibir por el contrario en el escrito de conclusiones contraargumentación alguna. Y es que, ciertamente, dicha motivación se hacía innecesaria con relación al acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de Mayo de 1.999, por ser un acto de mero trámite, que "per se" no puede incluir la misma, ni le puede ser aplicable lo dispuesto en el art. 54.1 de la Ley 30/92, ya que no define dicho acto por su propia naturaleza jurídica nada al respecto. Lo cual se haría extensible a la aprobación inicial de 16 de Septiembre de 1.999. No obstante. Los mismos vienen respaldados por los informes y estudios técnicos que los justificarían (folios 247 a 256, del expediente), que al incluirse en el acuerdo de aprobación definitiva sirven de "motivación in aliunde" (art. 89.5 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, modificada por la Ley 13/99, de 4 de Enero; y sentencias del Tribunal Supremo que la respaldan -27 de Febrero de 1.991, 18 de Abril de 1.991, 30 de Abril de 1.991, 23 de Mayo de 1.991, 9 de Octubre de 1.991, 13 de Mayo de 1.994, ...). Dichos informes y estudios, como la misma solicitud, justificarían "per se" y en este caso, el singular interés social que supone la aprobación del Proyecto, pues como ha declarado la Sala tercera del Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de Junio de 1.995 (A. 4937), "que aunque existe una jurisprudencia muy consolidada de la misma Sala respecto de la declaración de interés social o utilidad pública, cuya doctrina recuerda que no se trata de una potestad discrecional de la Administración, sino que consiste en la aplicación de conceptos jurídicos indeterminados, para cuya aplicación no juega la voluntad del aplicador y si el juicio de comprensión de unas circunstancias reales en ellos; lo cierto es que el **ejercicio de la potestad autorizatoria en modo alguno puede ser restrictiva pese a la excepcionalidad de los supuestos de su ejercicio; y siendo extremo indiscutible que un campo de golf con sus instalaciones complementarias y club social... necesariamente ha de ser emplazado en el medio rural o suelo no urbanizable, siquiera pudiera serlo también en suelo urbanizable, cuando éste se hubiera destinado a tal efecto, y que el mismo y tales instalaciones y club responden a una demanda en la que late más que suficiente el interés social y la utilidad pública, cual es la disposición de medios donde practicar un deporte**, deporte que como a todos erige la Ley del Deporte de 15 de Octubre de 1.990, en su artículo 1, en factor fundamental de la formación y*

desarrollo integral de la personalidad y manifestación cultural, objeto de fomento y tutela por los poderes públicos del Estado, fomento que igualmente dispone el art. 43 de la Constitución. "Esta doctrina, plenamente aplicable al presente caso, nihilizaría en el presente recurso y supuesto la causa impugnatoria esgrimida (se ha de significar el público y manifiesto déficit de esta Comunidad en estas instalaciones necesarias en el desarrollo turístico y deportivo de la misma). Y avalaría, igualmente, la inexistencia de desviación de poder apuntado por los demandantes, en tanto no ha quedado acreditado por prueba alguna (pericial o documental adecuada) que realmente el ejercicio de la potestad urbanística ejercitada por la Administración autonómica demandada (art. 20 de la L.O.T.C.L.M. de 1.998), se haya realizado para una finalidad distinta de la prevista legalmente (art. 70.2 de la Ley Reguladora); ni para eludir el cumplimiento de la normativa aplicable, pues fácilmente se puede colegir del acuerdo del Consejo de Gobierno de 11 de Enero de 2.000, que la aprobación definitiva del proyecto de singular interés, contiene una serie de prescripciones que procuran salvaguardar los valores ecológicos de la zona desde el punto de vista urbanístico, al reglar su ámbito especial, la necesidad de obtener licencia municipal de obras, establecer los usos prohibidos, los deberes legales de los propietarios del suelo rústico; su compatibilización futura con el Plan Especial de Protección y Recuperación de la Ribera del Júcar, e incluso con la supervisión arqueológica de las obras de remoción de tierras. Ello implica un nivel de protección no cuestionado ni desmentido por prueba técnica o documental adecuada o suficiente a tal fin, conforme impone el principio del "onus probandi" (arts. 1214 del Código Civil o 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)". **Desde estos presupuestos, no existe apoyo alguno para cuestionar la base fundamentadora en la que se apoya la aprobación del Proyecto de Singular Interés; que conforma un instrumento urbanístico superior, que permite innovar el planeamiento municipal, en función de una teleología específica supra-municipal, de alcance claramente regional, perfectamente en el Proyecto aprobado (obrante en el expediente administrativo), que define como objeto del mismo las instalaciones y edificaciones, así como las obras complementarias de urbanización y régimen jurídico de los terrenos del futuro "parque industrial y tecnológico de Illescas", destinado a actividades industriales, así como actividades de investigación, desarrollo e innovación de nuevas tecnologías; justificando el interés social o económico de carácter regional; dando cabida a empresas a nivel local, autonómico y regional, en la fabricación y desarrollo tecnológico de la fibra de carbono, generador de puestos de trabajo, con un destacado volumen de actividad en la que la industria principal o decabecera estará apoyada por la industria auxiliar y por una serie de centros de IAD, que desarrollará entre otras tecnologías, la fibra de carbono (contemplada como estrategia a desarrollar por el Plan Estratégico para el Sector Aeronáutico Español 2008-2016); además se pretende la instalación de empresas relacionadas con nuevas tecnologías y con varios tipos de industria como la aeronáutica; la automoción; material deportivo; ferroviario; naval; ... Es más, para la materialización de tal proyecto se ha elegido la fórmula de la gestión directa, comprometiendo en el mismo 41.885.526,05, lo que pondría en evidencia el interés socio-público que se quiere desarrollar. Dicho interés, queda reflejado, no sólo en el Documento técnico del Proyecto (anexo I); en el informe técnico (folios 33 a 44, del expediente); informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Ciencia de Toledo (folio 142); informe de la Sección de Suelo (folios 1 a 8 del Anexo); el propio Proyecto; con los Convenios financieros; etc Documentación del expediente que**

acreditaría la concurrencia del cumplimiento de la finalidad del Proyecto, consistente en la creación de un núcleo especializado en el sector de la industria aeronáutica y tecnológica en el municipio de Illescas; que además ha contado con los informes medio-ambientales correspondientes. De este modo, se cumple el contenido normativo contemplado en el art. 19 de nuestra LOTAU; constatándose a través de la documental del expediente la relevancia del interés social o económico del Proyecto; vinculado en su zonificación a la actividad industrial que define su objeto, con plena coherencia con los fines que lo justifican; sin que exista dato o prueba alguna que cuestione su conformidad a la legalidad que le da cobertura jurídica".

El interés general puede estar representado por cualquier beneficio para la colectividad. El fomento de la economía canaria que conlleva el proyecto IGS con la generación de una actividad puntera en un ámbito singularmente propicio para que Canarias constituya un polo competitivo a nivel internacional, la diversificación que supone para el archipiélago no depender del turismo, la generación de empleo de calidad, la creación de un centro de formación que propiciará la generación de talento idóneo para nutrir los recursos humanos del centro son elementos de interés general para el territorio canario que merecen ser asumidos por la Administración actuante.

1.3.2. Necesidad sobrevenida de la actuación:

El proyecto de interés insular ha de atender necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes.

El requisito de ser una necesidad sobrevenida no debe interpretarse en el sentido gramatical de necesidad “sobrevenida” como *“aparición repentina e imprevista de algo negativo”*. El carácter sobrevenido, en la terminología legal (“mens legis”), identifica los supuestos en que las actuaciones no se hallen previstas en el planeamiento. Así se aprecia inequívocamente de lo plasmado en el Preámbulo de la LSENPC –apartado IX, párrafo 2º–:

*“Para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, **no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento**, evitando la rigidez inherente a la planificación, se diseñan los siguientes instrumentos con fuerza para desplazar, aun con carácter excepcional, las determinaciones de los planes: los proyectos de interés insular o autonómico, con evaluación ambiental, participación ciudadana y ejecutividad inmediata, que se recogen en gran parte de las leyes autonómicas de suelo; (...).”*

Para el examen concreto de la actuación que se propone debemos partir del Plan de Acción de la Estrategia Europa 2020 (2013), elaborado por el Gobierno de Canarias como respuesta a la solicitud realizada a las regiones ultraperiféricas de la Unión europea a través de la Comunicación *“Europa 2020. Una Estrategia para conseguir un crecimiento inteligente, sostenible e integrador”* (Consejo Europeo de 17 de junio de 2010) tenía como base la recomendación de la Unión Europea de que la clave de su diseño, en cada uno de los territorios, debía guiarse por la búsqueda de la especialización más oportuna para cada región.

Introducido por organismos europeos como respuesta a la crisis económica de 2008, el concepto de *“especialización inteligente”* reclama que en cada región se lleve a cabo un proceso de selección analítica de las oportunidades particulares de cada territorio con la finalidad de elaborar una oferta competitiva única en el marco de una economía global. El acrónimo de esta planificación, *“RIS3”* (Research and Innovation Strategy for Smart Specialization), resume este planteamiento con el que las instituciones comunitarias pretenden mejorar las prioridades de inversión pública y convertirlo en premisas para acceder a los Fondos Europeos de Desarrollo Regional, Fondo Social Europeo, Fondo de Cohesión, y Fondo Europeo Marítimo y de la Pesca, tal y como señala el Reglamento 1.303/2013, del 17 de diciembre.

“La Estrategia de Especialización Inteligente 2014-2020 (RIS3)”, aprobada el 26 de diciembre de 2014 y ratificada por el Parlamento de las Islas Canarias de forma unánime, contempla un modelo de especialización basado en cinco áreas estratégicas. El Turismo, de forma razonable, se sitúa en primer lugar. Sin embargo, también señala el desarrollo de la I+D en ciencias marinas, la promoción del sector ecológico y del sector digital como los pilares del futuro de Canarias y la relevancia de la configuración de Canarias como un Hub atlántico de servicios. Estas dos últimas son las que conectan directamente con el proyecto de configurar a Canarias en un Hub Audiovisual internacional.

Dicho Documento menciona expresamente la relevancia de estas dos actividades, cultura y creatividad (contenidos), para alcanzar los objetivos del plan, al señalar que *“Las industrias culturales y creativas están llamadas a jugar un papel de primer orden en la competitividad de la economía de Canarias y en la transición hacia el nuevo modelo productivo, ya que ofrecen un elevado potencial como detonantes de procesos de innovación, activando los recursos, conocimientos y talento creativo, que son definitorios de este sector de actividad”*.

La crisis económica mundial provocada por la pandemia ha mostrado la absoluta necesidad de incorporar lo más rápidamente posible estas líneas de desarrollo económico estratégico. La contracción de la actividad por la COVID-19 en Canarias, cuyo motor económico se centra en el Turismo nacional e internacional, ha sido muy superior a la media estatal. El PIB canario se redujo, como se ha explicado anteriormente, en el año 2020 en un 20%, frente al 11% del nacional, como consecuencia de la crisis del sector turístico. Una merma de 9.000 millones de euros devolvió a las Islas al PIB de 2006. El número de empresas inscritas en la Seguridad Social en enero de 2021 recoge el nivel más bajo desde 2014, con una reducción anual superior a 4.000 unidades. La cifra de parados se elevó hasta 270.000 personas, lo que supone una tasa de desempleo del 25,4%. Se perdieron 60.000 empleos entre marzo de 2020 y marzo de 2021. Según el informe de seguimiento del impacto de la COVID-19 del Gobierno local, Canarias es la comunidad autónoma que presenta mayor porcentaje de trabajadores que perdieron empleo (están en paro o en un ERTE) con un 35% frente a la media nacional del 21,1%.

Sin duda, la situación vivida por la pandemia ha puesto de manifiesto la dependencia de la economía canaria (muy debilitada por las medidas de confinamiento y restricciones de movilidad) del Turismo, pero también la importancia, por parte del Ejecutivo, de adoptar las medidas necesarias para cumplir los objetivos pautados y desarrollar actividades alternativas y complementarias a ese sector.

Sin embargo, esa necesidad de diversificación de la economía a través de sectores como el audiovisual no está contemplada en la ordenación de nuestro territorio, ni siquiera en la normativa urbanística, como se señala en el Preámbulo de la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias (apartado III.6, último párrafo):

“Y en materia de cultura, y ante la laguna legal existente sobre el régimen de intervención administrativa aplicable a los rodajes de películas cinematográficas y obras audiovisuales, cuya trascendencia económica es innegable (tal y como se expresa en el Pacto para la Reactivación Social y Económica de Canarias), se habilita la formulación de una norma reglamentaria que prevea la multiplicidad de situaciones jurídicas que pueden concurrir, la documentación que debe acompañar a la comunicación previa, los plazos para la eficacia de supresentación, los plazos de verificación y comprobación del uso y actividad comunicados, entre otros extremos”.

Lo que lleva al mandato de regulación previsto en la disposición final 12ª de dicha Ley:

“Desarrollo reglamentario de la actividad de intervención administrativa sobre el uso y actividad de creación de obras audiovisuales.

1. El Gobierno de Canarias aprobará el reglamento de intervención administrativa sobre el uso y actividad de creación de obras audiovisuales en Canarias, a redactar por la consejería competente en materia de cultura.

2. En dicha norma se establecerá la calificación y el régimen de intervención sobre el uso y actividad de creación de obras audiovisuales, considerando, entre otros, los siguientes extremos:

a) Medios humanos y materiales a utilizar en la creación de la obra audiovisual.

- b) *Duración de la creación de la obra audiovisual.*
- c) *Localización de la creación de la obra audiovisual.*
- d) *Incidencia sobre el territorio y los recursos naturales”.*

En definitiva, no existe en la ordenación territorial ni urbanística de la Isla de Tenerife una previsión de implantación de un uso que legitime un centro de producción audiovisual y menos aún de la entidad que tiene el que es objeto de este documento.

1.3.3. Carácter urgente de la actuación:

En relación con la justificación de la urgencia, debe señalarse que según el artículo 123 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales de Canarias que *“proyectos de interés insular atienden “necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes”.*

Como señalaba el Director Insular de Planificación del Territorio y Patrimonio Histórico en su resolución de 4 de febrero de 2022, el uso por la norma *“de la conjunción <<o>> clarifica que deberá concurrir al menos una de las circunstancias”,* explicando que ello es debido a que este instrumento de ordenación se diseña *“para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas no consideradas en el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación”.*

Debe, pues en primer lugar indicarse que, según se ha examinado en el punto anterior, no existe duda alguna sobre la justificación relativa a una necesidad sobrevenida al no estar considerada en el correspondiente instrumento de planteamiento y responder la actuación al interés estratégico de potenciar definitivamente la consolidación de una industria audiovisual, eliminando definitivamente los frenos que la limitan en Canarias y que radican en la carencia de infraestructura cinematográfica.

Ahora bien, sin perjuicio de la concurrencia de las circunstancias sobrevenidas que serían suficientes por sí sola a los efectos previstos en el artículo 124 de la LSENC, es también indudable que concurre el carácter urgente en este caso.

Urgencia vinculada a la necesidad de diversificar la economía canaria.

El proyecto IGS contribuye a dar respuesta a la crisis y debilidad del modelo económico canario sobredependiente del turismo, apostando por una oferta de servicios en un sector en el que Canarias reúne elementos para formular lo que en el plan de Acción de la Estrategia Europa 2020 se definía como un diseño inteligente, con una especialización de actividad económica dentro de las oportunidades en que este territorio puede presentar una oferta competitiva y única en el marco de una economía global.

La crisis provocada por la pandemia ha remarcado la necesidad imperiosa de construir de forma acuciante alternativas al turismo de forma que, ante una nueva e inesperada crisis económica o sanitaria, la Isla haya reforzado oportunamente líneas económicas que reduzcan la dependencia del turismo.

La urgencia viene justificada por la extrema vulnerabilidad que ha mostrado la economía canaria ante shocks de demanda en la actividad turística por motivos variados como los experimentados en los últimos años y la imperiosa necesidad de actuar rápidamente en la construcción de alternativas. El número de trabajadores en situación precaria, la profunda crisis que ha conllevado una intensa destrucción de empresas y el empobrecimiento generalizado son elementos que requieren una inmediata reacción pública y privada que debe actuar con la máxima urgencia posible para corregir y evitar en el inmediato futuro el mantenimiento de la misma situación de precariedad. Es imperativo reaccionar con urgencia facilitando los pasos que permitan construir alternativas al monocultivo económico de Canarias e introducir en el menor tiempo posible opciones de empleo

y actividad económica que suplan la parálisis del sector hotelero. Ciertamente, corresponde a los poderes públicos apreciar la gravedad de las deficiencias de la economía canaria y la ordenación de las prioridades de actuación para aliviarla. No obstante, debe señalarse que es la propia Administración la que ha remarcado con frecuencia la imperiosa perentoriedad de abordar estos cambios. Basta leer, en este sentido, las afirmaciones contenidas en la Agenda Canaria para el Desarrollo sostenible donde se apremia a la Administración para enfrentar los problemas que derivan de los continuos cambios actuales evitando la vulnerabilidad de los retos futuros. No son pocos las declaraciones y documentos del Consejo de Gobierno canario donde se subraya la emergencia de diversificar la economía canaria, aprovechando las oportunidades de crecimiento económico, semejantes a las que pretende atender el presente proyecto.

La realización de esta oportunidad económica que requiere la puesta en marcha de una infraestructura de estudios no puede ser afrontada de manera efectiva a través de los procedimientos normales de planeamiento. Es decir, que el tiempo que demoraría la tramitación de una modificación que permitiera acoger el equipamiento cultural semejante a IGS no resultaría eficaz ante lo acuciante que resulta dotarse de los mecanismos económicos que puedan amortiguar de forma inmediata riesgos económicos como los que ha sufrido la Isla.

El Tribunal Constitucional ha entendido que la urgencia de una actuación pública –en este caso extraordinaria como la que debe además acompañar a un Decreto-Ley- *“no se puede entender como una necesidad absoluta que suponga un peligro grave para el sistema constitucional o para el orden público, sino que hay que entenderlo con mayor amplitud como necesidad relativa respecto a situaciones concretas de los objetivos públicos, que, por razones difíciles de prever, requieren una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal”* (STC 6/1983, FJ5).

El Tribunal ha explicado, en este sentido que, la urgencia está vinculada a la necesidad de *“dar respuesta a las perspectivas cambiantes de la vida actual”* y ha aceptado con especial flexibilidad los supuestos de hecho basados en la coyuntura económica. Debe recordarse, en este punto, que todas las normativas sobre reconversión industrial estaban justificadas también en la urgencia de la actuación pública ante las situaciones económicas problemáticas (STC 23/1993, FJ 5) o incluso para lograr una mayor expansión económica (STC 31/2011, FJ 11) con independencia de que se resolvió a una situación de carácter estructural y no coyuntural (STC 139/2016 FJ 3).

Así, pues el primer hecho habilitante que concurre en el presente caso para apreciar la concurrencia de una situación en que se requiere una actuación urgente se aprecia por diversos motivos:

La acuciante necesidad de implantar y desarrollar en la Isla actividades económicas independientes del Turismo que contribuyan a generar una economía más diversa y resiliente ante los riesgos que se han producido y están latentes en el pasado más próximo. Es un lugar común reconocer que Canarias sufrió en el año 2020 una caída de 18 puntos de su PIB regional, lo que representó 7,3 puntos más que la media nacional con una pérdida de riqueza que representa el 6,5% de todo el valor medio para la caída del PIB español.

Las actuaciones de promoción de actividades económicas ajenas al Turismo deben calificarse como urgentes a tenor de los graves daños sufridos por el Archipiélago y singularmente por las zonas cuya dependencia del Turismo es aún más intensa como sucede en Tenerife sur donde se plantea la ubicación de IGS.

Como se ha expuesto IGS es un proyecto de desarrollo en la industria audiovisual, cuyo progreso podría convertir a Canarias en centro internacional de producción y creación de contenidos audiovisuales (cinematográficos y de videojuegos) que actuará como eje fundamental del desarrollo económico del Archipiélago. Este objetivo tan estratégico no puede fundamentarse sólo en el uso de los recursos naturales de las islas para localizaciones de rodajes en exteriores o en las ventajas fiscales que abaratan los presupuestos, sino que debe basarse en la búsqueda de ventajas competitivas. Es imprescindible superar algunas barreras históricas como la falta de

infraestructuras de producción y postproducción y desarrollar una labor intensiva de formación enfocadas a la mejora y dotación de equipos técnicos cualificados, con el objetivo de dar respuesta a las demandas de servicios en todas las fases de creación de una producción audiovisual (rodaje y postproducción). Únicamente de esta manera, Canarias podrá lograr convertirse en un centro audiovisual de referencia internacional y, desde el punto de vista cultural, en un puente entre los tres continentes extrayendo la mejor ventaja de su enclave geográfico.

La creación, por parte del Grupo KISS Media, de IMAGINE GREEN STUDIOS, un clúster especializado en Producción Audiovisual con la tecnología digital más avanzada y una oferta multiservicios especializada en películas o series de gran presupuesto, de calidad igual o superior a la de los mejores estudios internacionales, es el impulso que necesita Canarias para consagrarse en Hub atlántico de servicios audiovisuales y cumplir los objetivos de crecimiento económico de la región.

La urgencia vinculada a la ventana de oportunidad por la coyuntura.

Pero, además, la construcción de un hub competitivo a nivel internacional que pueda ser elegido por las grandes empresas productoras internacionales como base de su actividad a largo plazo tiene una ventana de oportunidad coyuntural en este momento, fruto de la escasez de equipamiento a nivel internacional según se ha acreditado en esta solicitud; escasez que conduce a que las grandes productoras cinematográficas estén localizando estudios adecuados que les asegure a largo plazo que pueden llevar a cabo los rodajes de sus producciones sin riesgos por saturación de los medios disponibles.

Como resulta de los informes del sector audiovisual, acompañados a esta solicitud, la mayoría de las compañías majors de la producción audiovisual están ampliando sus demandas de estudios y todas ellas persiguen asentar sus bases de producción estable a largo plazo en territorios que cuentan con incentivos fiscales y resulten idóneas para llevar a cabo su actividad. Canarias reúne esos requisitos, pero carece de la infraestructura de estudios que este proyecto pretende colmar.

Como explica el informe del mercado de los Estudios de Lamber Smith Hampton (2021), acompañado en anexo en el apartado 1.3.4 de este informe, los principales productores del mercado están muy interesados en asegurar el espacio de sus futuras producciones.

“Long-term deals were previously a rarity in the UK studio market, with studio space normally hired out on short-term arrangements for the duration of specific productions. The Disney and Netflix deals are indicative of the pressure that has been created by the shortage of studio space in UK, which has spurred major production companies to tie up space over the longer term to ensure that they have facilities for future projects.”

La búsqueda de localizaciones fuera del Reino Unido que se inició por el Brexit explica el interés manifestado por los principales agentes del mercado por llegar a acuerdos similares en los principales hubs audiovisuales continentales en una tendencia que se concretará en numerosos acuerdos como el acuerdo alcanzado por Netflix con Madrid Content City.

La oportunidad de referenciar Canarias como hub internacional de servicios de la industria audiovisual requiere que la oferta de servicios pueda atender la creciente demanda de la industria americana asentada en el Reino Unido que debe trasladar parte de su producción al espacio jurídico de la Unión Europea. Reino Unido es el emplazamiento elegido tradicionalmente por los grandes estudios norteamericanos para alojar sus bases más relevantes de producción. La retirada de este país de la Unión Europea ha provocado que estas compañías experimenten crecientes inquietudes para el desarrollo de su actividad y la explotación de sus producciones bajo el pasaporte europeo. Al margen de las dificultades de gestión que provoca está en cuestión si el audiovisual británico podrá considerarse en el futuro como obra audiovisual europeo para cumplir las cuotas de obra europea que la última Directiva exige no sólo a la televisión lineal sino a las plataformas americanas (Netflix, Prime, HBO, Disney, etc). La búsqueda de localizaciones por las compañías norteamericanas para encontrar una

localización estable en la que centralizar sus operaciones, ha provocado una competición europea por albergar esta demanda. Esto explica que Cinecittà haya planteado una inversión de 300 millones de euros, con ayuda de los Fondos NextGen, para actualizar los icónicos estudios de Roma.

De la misma forma, Malta, con un régimen fiscal también muy favorable está proyectando la construcción de unos estudios de rodaje para añadir a su oferta de platos acuáticos.

La oportunidad de convertir Tenerife en el centro y sede de la producción europea de las majors americanas sólo puede cristalizarse si se asegura que la disposición de las instalaciones se producirá en el menor periodo temporal para el que los grandes estudios americanos la tengan como opción de sus nuevas localizaciones de centros de producción. Canarias compite, en este aspecto, con las ofertas internacionales como Malta, Roma, Berlín o París.

Para que Canarias pueda participar de forma eficaz en la competencia europea es preciso que la ejecución del proyecto pueda comprenderse en un plazo rápido y perentorio que permita ofrecerse como una garantía segura para las compañías del sector. IGS ha presentado el proyecto a los principales majors americanos y las cartas de interés manifestadas por estas compañías podrán concretarse sólo si el proyecto se lleva a cabo en los breves plazos que únicamente pueden quedar asegurados a través de un Proyecto de Interés Insular. A este motivo también responde articular el proyecto con fases que se adecúen a la demanda del mercado y poder comenzar lo más rápidamente a prestar los servicios.

El instrumento de ordenación territorial en que consiste un Proyecto de Interés Estratégico es el único mecanismo que permite ofrecer a las grandes compañías internacionales las garantías de ejecución y puesta en marcha de instalaciones en un tiempo ajustado a sus proyectos internacionales y garantizar que asienten en Canarias la localización y base de sus próximos proyectos audiovisuales.

Las características y dimensiones previstas y su ejecución en fases de desarrollo y los plazos de su ejecución y el compromiso de actuación urbanizadora progresiva coherente con la implantación de las edificaciones previstas en cada fase y con una lógica de transformación del territorio, se justifican en la documentación sustantiva aportada.

El contexto del mercado audiovisual descrito anteriormente caracterizado por la presión existente por garantizar espacio de producción para los próximos años determina que el proyecto busque su puesta en funcionamiento en los tiempos más cortos posibles. Para esta finalidad se ha diseñado un proceso progresivo de ejecución que permita comenzar la actividad por fases, al mismo tiempo que se avanza de forma continua en la culminación del proyecto con la debida adaptación a la realidad del mercado.

Las características y dimensiones de cada fase o etapa de actuación se han acomodado a un plan guiado por la consultora norteamericana especialista en el diseño de estudios “STONE CREEK” a fin de acomodar su desarrollo a la evolución de la demanda del mercado con la posible introducción de las modificaciones sobrevenidas necesarias en el plan de ejecución de forma motivada y previa autorización.

Se inicia su desarrollo con una fase inicial de entrada en el mercado con un revolucionario sistema de dobles sound-stages que se configuran a la demanda, gracias a una innovadora Elephant door tailored made y que permite que pueda ofrecerse como un gran estudio único o dividirse en dos sets para ser utilizados de forma separada como dos estudios independientes. Los primeros cuatro estudios de la primera fase permitirán acoger desde el primer momento las necesidades ya expuestas por diversos majors americanos con la flexibilidad de medios expuesta para extender sus proyectos de rodaje exterior en Canarias a la producción integral de rodajes en sets específicos de conformidad con sus necesidades. Su ejecución se desarrollaría, una vez aprobado el Proyecto de Interés Insular, y después de la debida licitación de los proyectos de ejecución en un plazo estimado

de 20-24 meses a fin de permitir su puesta en explotación en el año 2028.

Según se detalla en la información de la Memoria, las unidades y equipamientos de la segunda fase extienden las funcionalidades del hub audiovisual para integrar una nueva (segunda) fase de estudios, pero en esta ocasión acompañados por una mayor complejidad técnica al permitir nuevas y más variados servicios. La complejidad de esta nueva fase y la extensión de los servicios explica la necesidad de puesta en marcha en esta segunda fase de servicios centrales para asegurar el funcionamiento eficaz de las nuevas instalaciones y una ampliación a la medida de servicios auxiliares que requieran los clientes usuarios de las mismas. Comenzando su construcción de forma inmediata a la puesta en servicio de la fase primera con las debidas medidas de seguridad. La realización material de la fase segunda se adjudicaría el año inmediatamente después de la apertura de la fase primera por un procedimiento igualmente objetivo de licitación al igual que la fase primera y una vez adjudicada su ejecución no debería superar el mismo plazo de ejecución.

A continuación de esta segunda fase, se desarrollaría la tercera fase con mismos tiempos de licitación y ejecución, centrada en dar servicio a rodajes de agua con un plató único para la grabación audiovisual en inmersión y un plató de pantallas Led que también habilitan funcionalidades para escenas virtuales. Esta tercera fase comprende también la activación completa de los servicios de rodaje exterior mediante la puesta en plena actividad de un back-lot con instalaciones específicas, e instalaciones a demanda que serían objeto de montaje según la escenificación específica que requiera cada rodaje. La ejecución de estas nuevas funcionalidades con los instrumentos constructivos que la habilitan se produciría sin ruptura de continuidad según el programa de fases previsto sucediendo la puesta en servicio. Por último, esta fase abordará el desarrollo de los complejos vinculados fundamentalmente a la actividad docente y alojamiento de la actividad cultural y de investigación con la ejecución de las edificaciones que acogen al centro de formación, las instalaciones de estudios que dan servicio a estas actividades de formación (platós FX), una explanada para eventos y el aparcamiento.

Aunque el diseño de la puesta en marcha de servicio ha seguido las pautas del STONE CREEK, primera firma americana con sede en Los Angeles en el diseño y gestión de estudios cinematográficos (<https://stonecreekllc.com/film-studios-development-consultants/>), sus propuestas se ha adaptado para respetar en todo lo posible, y salvo que resultara imposible por degradación del plan de servicios, que la urbanización del territorio siga un proceso progresivo y uniforme de urbanización en cascada progresiva de norte a sur, de tal manera que sólo se urbanice el terreno según la ejecución de las instalaciones.

Los tamaños de los diversos estudios, sus características y especificaciones, y el diseño faseado de puesta en marcha con las adaptaciones necesarias para formular una ocupación progresiva del territorio de forma homogénea son debidas a las instrucciones y sugerencias provistas por la consultora STONE CREEK.

En el apartado 1.3.4 de esta solicitud, bajo el epígrafe “Justificación de las características y dimensiones del proyecto se ha acompañado un extracto de los análisis de benchmarking realizados por esa consultora y su estudiada propuesta de servicios e infraestructura que resulta necesaria acoger en el proyecto para lograr atender competitivamente la demandade la industria audiovisual. Esta documentación tiene una importancia muy relevante y valiosa desde el punto de vista de la estrategia comercial y el promotor ha reservado dichos documentos como confidenciales. Por este motivo se aportan como anexos a este escrito bajo reserva de ser considerados documentos sometidos al secreto comercial y por tanto sin acceso posible a terceros.

El proyecto de interés insular ha de atender necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes. Aunque no es preciso que ambos requisitos concurren en un proyecto para merecer la declaración de interés insular, en este caso es fácil apreciar la presencia de los dos elementos.

1.3.4. Justificación de las características y dimensiones del proyecto:

A fin de complementar la información suministrada y acreditar que las dimensiones del proyecto en relación con la superficie y la edificación proyectada responde a la necesidad de dar satisfacción a la demanda, se indica que esencialmente son tres los ejes justificativos de la propuesta:

- a) la escasez de estudios para cubrir la demanda mundial y singularmente la demanda de las producciones internacionales americanas que constituyen los principales potenciales clientes de IMAGINE GREEN STUDIOS.
- b) el déficit de infraestructura cinematográfica que padece Canarias y que lastra su potencial de desarrollo, disponiendo de las condiciones para competir en el mercado de los principales hubs internacionales.
- c) el análisis específico de la dimensión de la oferta de servicios que debe comprender el equipamiento de IMAGINE GREEN STUDIOS para formar parte de la red de principales hubs internacionales de producción audiovisual.

De conformidad con estos ejes, se ha elaborado un plan de negocio faseado según las etapas de desarrollo de los distintos servicios que se acompaña, según se ha requerido por la Administración.

Se acompaña este plan de negocio en el punto 3. Estudio Económico - Financiero proyectado de acuerdo a las fases de construcción y puesta en operación de cada una de las líneas de negocio.

Igualmente se desarrollan las bases que se han expuesto y que constituyen las premisas del plan de negocio.

a) Sobre la escasez de espacio de producción

La escasez de estudios de rodaje en Europa para proyectos internacionales en el momento de solicitar la declaración de interés insular es un hecho acreditado en innumerables informes que han estudiado el mercado estadounidense y el de Reino Unido que son los centros de producción a los que se dirige la parte de servicios internacionales a los que se dirige IMAGINE GREEN STUDIOS. A estos efectos se acompaña:

Como documentos 3.1 y 3.2 del Anexo 3 de este proyecto, el “Film Studios research report de 2018 y 2021” en el que se señala la escasez de estudios en el mercado del Reino Unido que determina la pérdida de producción:

“The current supply of studios is widely acknowledged within the film and TV industry as insufficient to meet demand. Major studios have operated at capacity in recent years, and production companies have found it extremely challenging to find stage space, particularly in London. Research conducted by PwC has estimated that the UK is missing out on as many as eight blockbuster films per year due to a lack of studio space. PwC says that this equates to unmet demand for 940,000 sq ft of sound stages, and it means that the UK is losing out on nearly £1bn of production expenditure each year. Furthermore PwC acknowledges that their unmet demand estimate is a conservative view of the full market potential. It neither accounts for future growth nor demand from HETV productions, which are increasingly driving demand for studio space.” (pag. 8, 2021)

Se acompaña traducción (no literal) a efectos de un mejor entendimiento:

“La oferta actual de estudios es insuficiente para satisfacer la demanda de la industria del cine y la televisión. En los últimos años, los principales estudios han funcionado al límite de su capacidad, y las productoras han encontrado grandes dificultades para encontrar espacio escénico (espacio de rodaje), sobre todo en Londres. Un estudio realizado por PwC ha calculado que el Reino Unido se está perdiendo hasta ocho superproducciones al año debido a la falta de espacio en los estudios. PwC afirma que esto equivale a una demanda insatisfecha

de 940.000 pies cuadrados de platós (90.000 m2 aprox.), lo que significa que el Reino Unido está perdiendo cerca de 1.000 millones de libras en gastos de producción cada año. Además, PwC reconoce que su estimación de la demanda insatisfecha es una visión conservadora de todo el potencial del mercado. Además, no tiene en cuenta el crecimiento futuro ni la demanda de producciones de HETV, que están impulsando cada vez más la demanda de estudios.”

El estudio de 2021 no deja de ser una constante como se observa en Estudio sobre los Estudios de Cine y las necesidades del mercado audiovisual en Reino Unido”, elaborado por Lambert Smith Hampton de 2018, en el que se reitera la escasez de espacio profesional ante el crecimiento de la demanda:

“The shortage of large purpose-built film studios is acknowledged as a major issue within the UK industry. Lambert Smith Hampton understands that the UK has lost out on the filming of 5- 10 major movies over the last two years due to a lack of suitable studio space. Each of these lost projects would potentially have been worth tens of millions of pounds to the UK economy.

Economic modelling carried out by PwC in 2013 suggested that the UK would need between 800,000 and 1.2 million sq ft of additional studio space by 2032. However, since 2013, UK film production has grown at a significantly faster rate than even PwC’s best case scenario. Applying revised assumptions to their models, LSH’s assessment is that 1.6-1.9million sq ft of new film studio space will be required over the next 15 years, if recent growth rates are sustained.” (pag. 11, 2018).

Se acompaña traducción (no literal) a efectos de un mejor entendimiento:

“La escasez de grandes estudios de rodaje está reconocida como uno de los principales problemas de la industria británica. Según Lambert Smith Hampton, el Reino Unido ha perdido la oportunidad de rodar entre 5 y 10 superproducciones en los últimos dos años debido a la falta de estudios adecuados. Cada uno de estos proyectos perdidos podría haber supuesto decenas de millones de libras para la economía británica.

El modelo económico realizado por PwC en 2013 sugirió que el Reino Unido necesitaría entre 800.000 y 1,2 millones de pies cuadrados (de 75.000 a 110.000 m2 aprox.) de espacio adicional de estudios para 2032. Sin embargo, desde 2013, la producción cinematográfica del Reino Unido ha crecido a un ritmo significativamente más rápido que el mejor escenario que planteaba PwC. Aplicando supuestos actualizados a sus modelos, la evaluación de LSH es que se necesitarán entre 1,6 y 1,9 millones de pies cuadrados (de 150.000 a 180.000 m2 aprox.) de nuevos estudios de cine en los próximos 15 años, si se mantienen las recientes tasas de crecimiento.”

Como documento 3.3 del Anexo 3 de este escrito, el “Estudio Deloitte sobre “Physical Productions Studios in LA, London, and Toronto” en el que se estudia el Mercado de estudios a nivel mundial, incluido el caso de España, y donde se indica:

“The high spend on production is driving up demand for studio soundstages and resulting in a shortage of space in major production hubs as content creators rely on these spaces to meet their needs for content production.”

Se acompaña traducción (no literal) a efectos de un mejor entendimiento:

“El alto gasto en producción está aumentando la demanda de escenarios de estudio y resultando en una escasez de espacio en los principales centros de producción, ya que los creadores de contenido dependen de estos espacios para satisfacer sus necesidades de producción de contenido”.

El estudio subraya la posición sobresaliente de Londres como primera elección de las grandes producciones norteamericanas en razón a que sus costes son aminorados por los ventajosos incentivos fiscales.

“London benefits as the primary English-speaking production hub outside of North America. Although London

is an expensive city with an unfavorable exchange rate for American productions, these high production costs are offset by generous tax incentives. Additionally, London has the second largest below the line talent base in the world, which enables cost savings on crew, as it is one of the only non-US cities where you can staff the entire crew locally.”

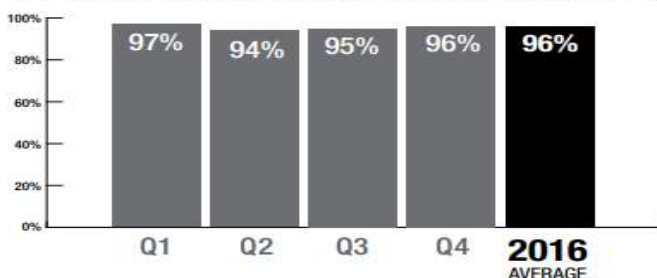
Se acompaña traducción (no literal) a efectos de un mejor entendimiento:

“Londres se beneficia como el principal centro de producción de habla inglesa fuera de América del Norte. Aunque Londres es una ciudad cara con un tipo de cambio desfavorable para las producciones estadounidenses, estos altos costos de producción se compensan con generosos incentivos fiscales. Además, Londres tiene la segunda base de talento subyacente más grande del mundo, lo que permite ahorrar costos en la tripulación, ya que es una de las únicas ciudades fuera de los EE. UU. Donde puede contratar a todo el equipo localmente”.

Como documento 3.4 del Anexo 3 de este Escrito se acompaña el “Estudio sobre el nivel de ocupación de los Estudios en Hollywood” realizado por FILM LA.A. Inc. donde se refleja que el nivel de ocupación es cercano al 100% lo que explica la continua búsqueda de estudios de rodaje fuera de Estados Unidos en localizaciones que ofrezcan calidad, precio y fundamentalmente condiciones fiscales atractivas.

On a quarterly basis, the first quarter of 2016 had the highest occupancy at 97 percent, followed by the fourth (96 percent) and third (95 percent) quarters. The second quarter, at 94 percent, saw the lowest occupancy rate in 2016. This is unsurprising, as this time of year is typically when network television shows take a short summer break (or “hiatus”) in production.

L.A. OCCUPANCY RATES OF CERTIFIED SOUND STAGES IN 2016



Sin que aún se hayan producido incorporaciones de estudios nuevos en este mercado, la oportunidad urgente de aprovechar la situación se mantiene muy viva en el año 2025, sin perjuicio de la necesidad de atender de forma muy próxima la evolución de la industria cinematográfica, sus necesidades y orientaciones. Debe, además, subrayarse que, en la actualidad, Canarias tiene mejores incentivos fiscales que Londres como se explica en el informe de PwC del Proyecto IGS y que explica el potencial de atracción de producción anglosajona que indudablemente dispone IMAGINE GREEN STUDIOS. IGS está en condiciones de atraer una cuota muy elevada de producción, siempre que la infraestructura de sus estudios tenga las características que la hagan competitiva con la oferta en estos dos grandes hubs internacionales. Todo ello, sin perjuicio de albergar producciones europeas que rivalicen por sus características con las grandes producciones americanas o el cada vez mayor número de producciones nacionales de alto presupuesto, como ha señalado PwC en el informe económico (aportado como Anexo 5) que examina y detecta la demanda a cubrir y que se explica en el apartado 3 en el epígrafe ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

b) Sobre la deficiencia de la infraestructura canaria como lastre de su potencial audiovisual

La deficiente dotación de Canarias en infraestructura cinematográfica que lastra sus posibilidades de desarrollo es un hecho reconocido por las propias autoridades canarias en innumerables informes.

Como documento 3.5 del Anexo 3 se acompaña el “Estudio Estratégico del Sector Audiovisual en Canarias” promovido por la Dirección General de Industria del Gobierno de Canarias, publicado por INIS en diciembre de 2009 y donde se deja constancia de este problema.

“4.2. Infraestructuras y equipamiento Industrial en Canarias

4.2.1. Infraestructuras actuales

En Canarias, hasta el presente, y con ocasionales excepciones, la tradición de rodaje ha sido mayoritariamente de cine publicitario, basándose en localizaciones naturales sin una oferta de estudios ni procesos de postproducción, de manera que el cliente-productor llega a las islas para el rodaje sin que ninguna otra partida presupuestaria se pueda aplicar adicionalmente.

La capacidad de estudios de rodaje existentes en Canarias es muy limitada, dedicándose, principalmente, a la producción televisiva local, de manera que ante el eventual incremento de volumen de producción no cubrirían todas las necesidades, además de no contar con condiciones técnicas competitivas para rodaje de largometraje de gran envergadura.”

Como documento 3.6 del Anexo 3 se acompaña igualmente el “Informe del Sector Audiovisual en las Islas Canarias” promovido por el Gobierno de Canarias y elaborado por Proexca, se detectaba con ocasión del análisis de las nuevas exigencias de tecnología aplicada al audiovisual, que uno de los grandes problemas de la industria audiovisual canaria es la falta de tamaño y capacidad de inversión de las empresas audiovisuales que lastra una oferta de servicios competitiva:

“En Canarias, al no existir diversas empresas estructuradas y con capacidad de cierta inversión, el desarrollo de estas tecnologías se verá mermado y el Archipiélago corre el peligro de quedarse fuera de los principales núcleos de producción”.

El proyecto IGS contempla la dotación de su equipamiento de producción con la tecnología de vanguardia que permita superar esta gran debilidad y deficiencia que afronta el sector en Canarias.

Debe indicarse que la oferta actual no ha variado notablemente y los nuevos estudios incorporados al mercado (Gran Canaria), aunque han mejorado en sus dimensiones, siguen teniendo tamaños que no permiten acoger los grandes proyectos internacionales que siguen limitándose a localizar en las islas únicamente rodajes de exterior. Y son innumerables las declaraciones de la Administración y del sector audiovisual sobre esta limitación como freno al potencial de crecimiento que tiene el sector audiovisual en Canarias (<https://www.canarias7.es/economia/ortega-debe-potenciar-20221028115057-nt.html>)

c) Sobre el dimensionamiento de la infraestructura de IGS

IMAGINE GREEN STUDIOS ha dispuesto del asesoramiento de la primera consultora mundial en el ámbito audiovisual PricewaterhouseCoopers “PwC” que, a partir del análisis del mercado actual, analiza el dimensionamiento de la oportunidad existente en servicios de producción audiovisual en Canarias, y confirma las bases económicas que justifican el tamaño de la infraestructura que requiere un proyecto de estas características para posicionarse a nivel mundial entre los principales hubs audiovisuales del mundo.

Se acompaña este informe como Anexo 4 de este documento. Debe indicarse que el estudio de PwC considera la construcción y puesta en operación de todo el complejo a la vez con la finalidad de observar el funcionamiento completo del complejo como un todo, pero, en el apartado 3 de esta solución denominado “Estudio Económico – Financiero” se estructura el plan de negocio por fases, acorde con la realización progresiva de la construcción y puesta en marcha de las diferentes líneas de actividad

Además del asesoramiento de negocio de PwC, el proyecto cuenta con el asesoramiento de la principal empresa de consultoría en el desarrollo de estudios de cine (<https://stonecreekllc.com/> film-studios-development-consultants/) quienes ha realizado un estudio de todas las propuestas de servicios con potencial competidor, y

han establecido los requisitos de dimensiones, características y unidades de los platos necesarios para que la oferta de IGS sea competitiva a nivel mundial y pueda cubrir la demanda que existe en el mercado.

Se acompañan a estos efectos, los memorandos elaborados por Stone Creek con sus conclusiones relativos a:

- a) El programa de unidades de servicios (sets o platos, talleres, oficinas almacenes y facilites) que debe contener la propuesta de los Estudios en Canarias como documento 3.7 del Anexo 3.
- b) La definición de las características y dimensiones de cada uno de las unidades de servicio de IGS con un comparativo de estudios de primera clase mundial ya existentes que ha servido como benchmark como documento 3.8 del Anexo 3.
- c) La definición y características del espacio de backlot como documento 3.9 del Anexo 3.
- d) La definición y características del water tank como documento 3.10 del Anexo 3.
- e) La definición y características de los servicios comunes como documento 3.11 del Anexo 3.
- f) La definición y características de los talleres como documento 3.12 del Anexo 3.
- g) La definición, tamaños y características de los platos, oficinas y “facilities” auxiliares de producción como documentos 3.13 y 3.14 del Anexo 3.

Estos documentos anexos definen y contienen elementos estratégicos del proyecto por lo que IMAGINE GREEN STUDIOS, S.L.U. solicita que sean considerados confidenciales por cuanto su difusión a terceros resultaría contraria a sus intereses comerciales y puede perjudicar la leal competencia entre empresas del sector.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE LA INICIATIVA.

2.1. LA OPCIÓN CANARIA: LAS RAZONES DE LA IMPLANTACIÓN DE IGS EN TENERIFE.

2.1.1. Factores de selección.

Al igual que sucede en la realización de una creación audiovisual, seleccionar la localización adecuada del espacio donde llevar a cabo el proyecto es el primer paso que influye en su éxito.

En este caso, dada la magnitud económica de la inversión cercana a los 260 millones de euros , parece obvio que el promotor haya adoptado su decisión final en base a un estudio exhaustivo y multivariable de diferentes factores que le permitan acotar una ubicación capaz de garantizar la viabilidad económica del proyecto.

La finalidad de este apartado no es otra que describir esos factores que han sido considerados por el promotor en su proceso interno de selección de alternativas de ubicación del proyecto. Éste se ha llevado a cabo en dos fases o niveles que han posibilitado ir concretando paulatinamente desde lo general a lo específico, desde el plano peninsular al canario, de ahí al insular, para finalizar seleccionando Adeje como lugar idóneo para su implantación.

2.1.1.1. Naturales, geolocalización y de infraestructuras.

La variedad de paisajes que ofrece Tenerife para el rodaje de producciones lo convierte en un plató natural único, lo que unido a las 4.800 horas de luz al año que lo posicionan como el lugar con más horas de Europa, constituyen un primer factor diferenciador.

A ello hay que añadir que la peculiar ubicación geográfica de Canarias le dota de cercanía y buena conectividad con los continentes europeo, americano y africano, posicionándola con ventaja respecto de otros muchos potenciales lugares nacionales e internacionales.

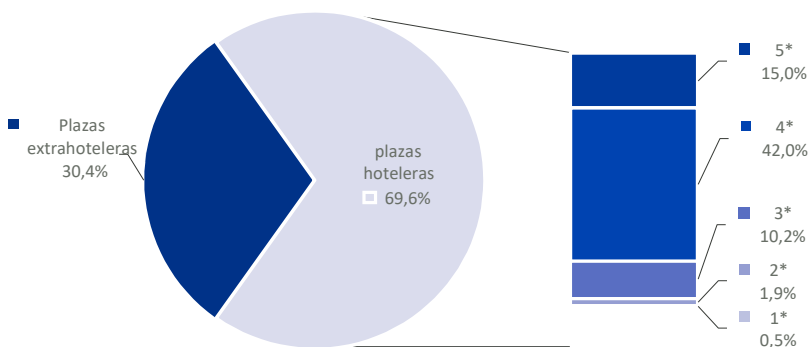
En el gráfico siguiente se recogen los tiempos de desplazamiento en avión desde New York y Los Ángeles a Tenerife y cuatro ciudades europeas (Londres, Madrid, Berlín y Roma), requiriéndose menos tiempo el acceso a nuestra isla que al resto de ciudades, salvo Londres. Cabe recordar al respecto que la compañía aérea AMERICAN AIRLINES ofrece vuelos directos Tenerife-New York desde abril de 2022.



A estas condiciones naturales y de geolocalización hay que superponer las propias de una isla que es referente turístico internacional que le ha dotado de un alto nivel de infraestructuras de acceso con dos aeropuertos ubicados en el norte y sur de la isla, lo que facilita el desplazamiento a Tenerife. Esta decidida orientación turística ha permitido a su vez a la isla disponer de una oferta alojativa de calidad (15% corresponde a hoteles de 5* y el 42% a hoteles de 4*), clave para la estancia de los equipos de producción que procedan del exterior.

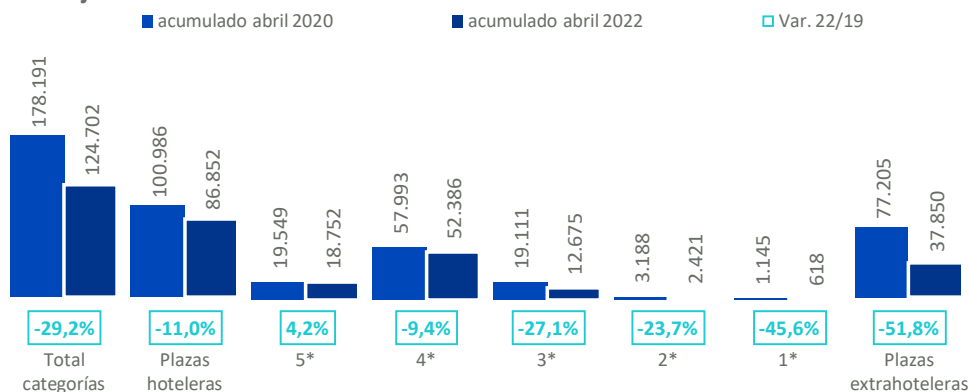
Distribución de plazas alojativas en Tenerife por tipología y categoría

acumulado abril 2022



FUENTE: Desarrollo Económico, Cabildo Insular de Tenerife. ELABORACIÓN: Turismo de Tenerife

Plazas alojativas estimadas en Tenerife por tipología y categoría de alojamiento



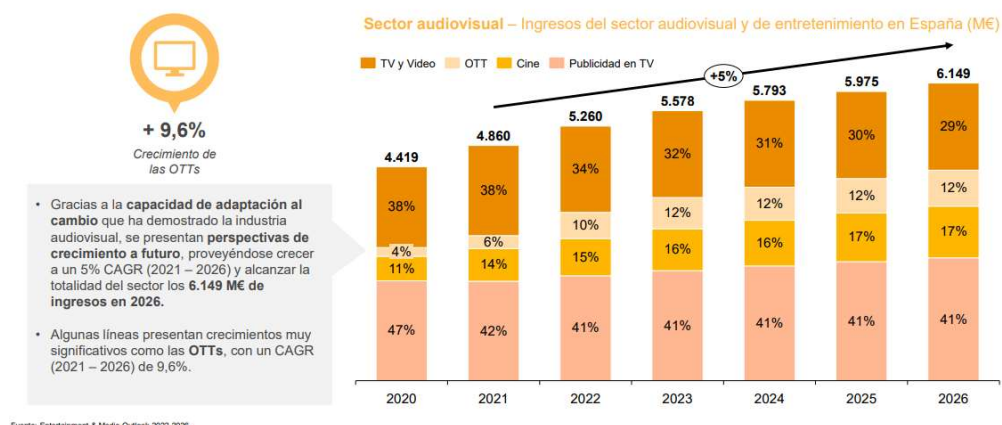
FUENTE: Desarrollo Económico, Cabildo Insular de Tenerife. ELABORACIÓN: Turismo de Tenerife

2.1.1.2. Económicos: mercado creciente y rentabilidad de la inversión.

El segundo factor está relacionado con la viabilidad económica del proyecto, el cual se sustenta en la apuesta empresarial por un sector que viene experimentando en los últimos años una evolución positiva a nivel de ingresos y facturación, lo que, unido a los riesgos crecientes de competidores directos como el Reino Unido, refuerzan la apuesta por este sector.

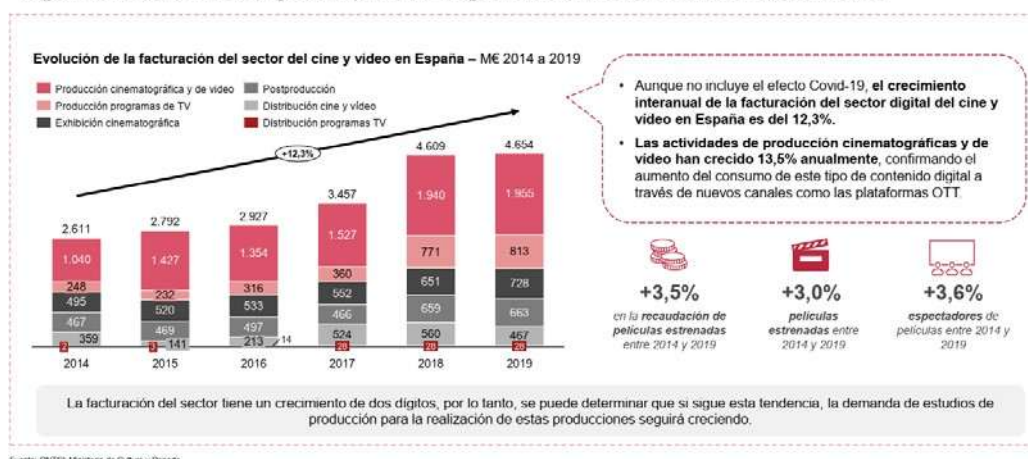
En el siguiente gráfico se radiografía la evolución creciente a nivel de ingresos que viene experimentando el sector audiovisual en España, y su previsión a 2024, con una perspectiva de crecimiento del 2,7% que le llevaría a alcanzar 6.078M€ de ingresos en ese año.

El sector audiovisual goza de gran salud en España, y la oferta de servicios y líneas del sector con las que operará IGS presentan perspectivas de crecimiento a futuro



Existen otros datos que refuerzan la potencialidad empresarial de este sector vinculados con la evolución del número de producciones en España, lo que unido a las nuevas dinámicas de mercado motivan su selección.

La facturación del sector del cine, vídeo y TV en España ha crecido en los últimos años siendo la producción cinematográfica y vídeo la que concentra una facturación más alta



La producción de largometrajes y series continúa creciendo, en gran parte impulsado por las OTTs y sus modelos de distribución, unido a las nuevas dinámicas de mercado



El último factor que incide en una coyuntura favorable para invertir en estos momentos en el sector audiovisual es producto de, por un lado, la escasez de oferta de estudios en Europa y España y, por otra, de la salida del Reino Unido de la Unión Europea que le ha hecho perder competitividad respecto del resto de estudios audiovisuales europeos.

Oferta de centros de producción insuficiente para atender a la creciente demanda



Considerando como se ha descrito que las perspectivas de crecimiento del sector son positivas a largo plazo, y que se dispone de la ayuda pública necesaria para superar el mayor coste inicial de afrontar el proyecto en este territorio, el diseño del cuadro de negocio depara tasas internas de retorno (TIR) de la inversión que justifican su viabilidad. Este apartado - que se desarrolla en detalle en el apartado 3.2.5 de la Memoria de Gestión-, constituye sin duda un factor decisivo y primario en el proceso de selección de alternativas empresariales de la inversión, puesto que, en caso de deparar una TIR negativa, ésta no se podría acometer por su inviabilidad financiera.

Ello implicaría paralizar el proceso de selección de alternativas en este punto, descartándose profundizar al detalle que se expondrá en el Nivel 2 de este apartado.

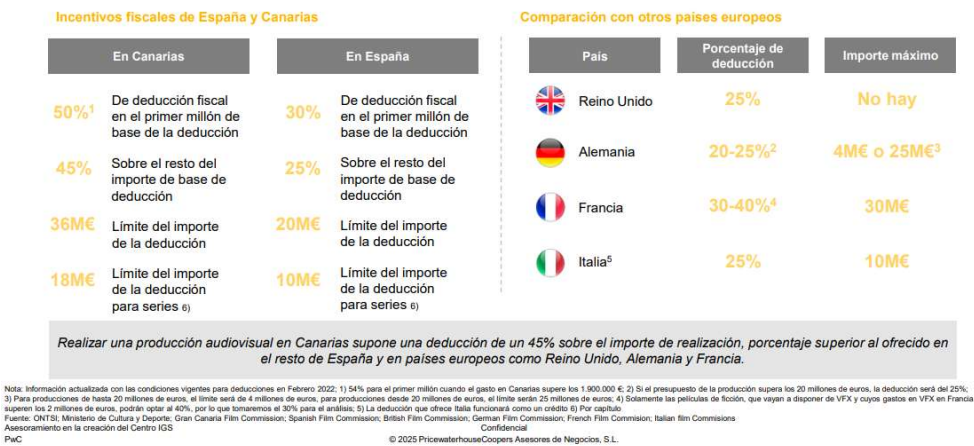
2.1.1.3. Marco fiscal.

El tercer factor considerado por el promotor en la primera fase de selección de alternativas está vinculado con las favorables condiciones fiscales que reúne Canarias producto de un Régimen Económico y Fiscal (REF) diferenciado respecto del resto de comunidades autónomas españolas por su consideración de Región Ultraperiférica (RUP).

Estas condiciones aluden a incentivos fiscales para la producción audiovisual vía deducciones del 50% del gasto en el primer millón de base de la deducción y un 45% sobre el resto del importe de base, con un límite total de 36M€.

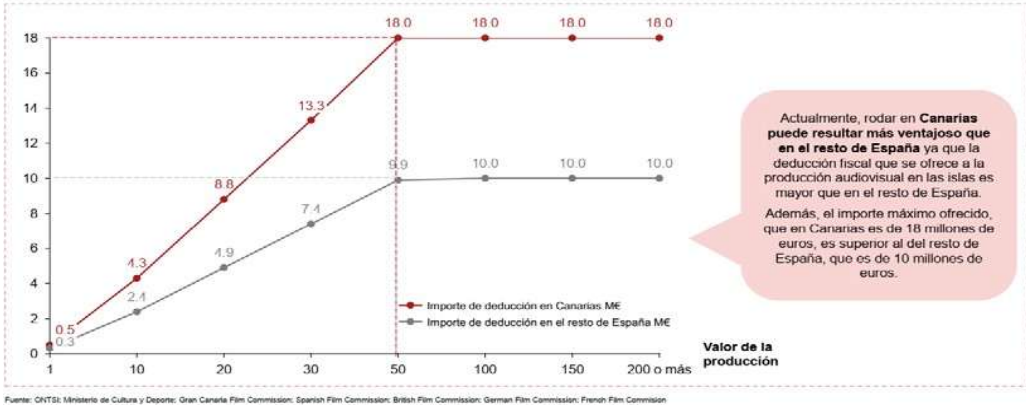
En la comparativa a nivel nacional e internacional europea, sobresalen las ventajas fiscales canarias, lo que le facilita competir con los grandes centros de producción audiovisual europeos, y convertir Canarias en una localización muy atractiva para grandes producciones internacionales.

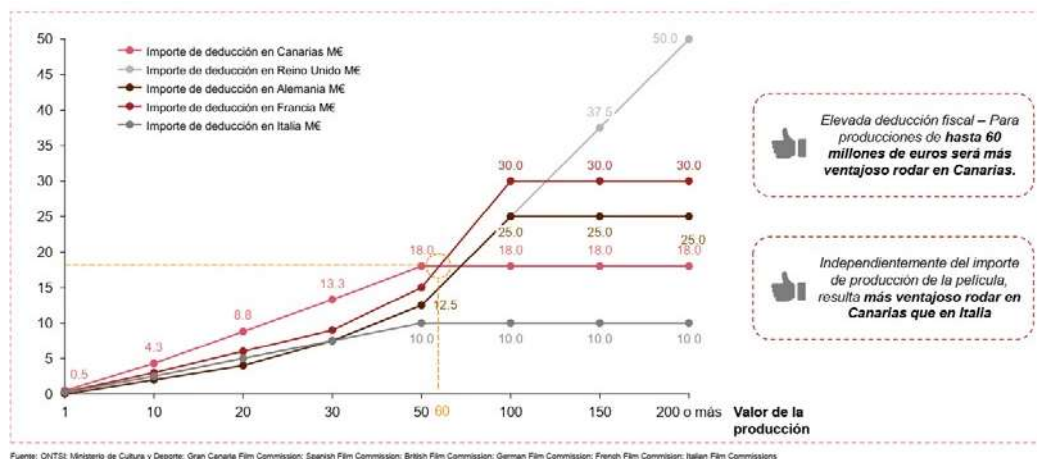
La deducción fiscal aplicada a la producción de películas en Canarias resulta mayor que en el resto de España y que en algunos países europeos, atrayendo de esta manera la realización de producciones internacionales en las islas



Incluso con las cifras de incentivos fiscales anteriores a la última reforma, la opción de Canarias era muy ventajosa respecto al resto del país para la atracción de producciones cinematográficas e inclusive con el límite por producción que también ha sido eliminado:

La deducción fiscal que se ofrece a la realización de producciones audiovisuales en Canarias resulta mayor que en el resto de España, resultando más ventajoso rodar en las islas





Los últimos cambios fiscales contribuyen, pues, sin duda, a eliminar frenos al potencial del sector y contribuyen a crear un escenario óptimo para el éxito de este proyecto.

2.2. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN EN TENERIFE

El presente estudio tiene como objetivo una aproximación a la identificación y delimitación de áreas óptimas para la localización de infraestructuras asociadas a un complejo cultural dotado de medios de producción y postproducción audiovisual de categoría internacional. En concreto, se trata de examinar posibles localizaciones en base a criterios de carácter territorial. Esto supone limitar los resultados a esta dimensión, siendo necesaria la aplicación de otros de carácter socioeconómicos y/o ambientales para obtener una decisión definitiva.

Este proyecto parte de unas necesidades concretas de ocupación de superficie, entre 40 y 45 ha. además de algunos otros aspectos relacionados con la logística del funcionamiento:

- Proximidad a la TF-1, como vía principal de comunicación y conexión entre el aeropuerto internacional de Tenerife Sur.
- Proximidad a aeropuertos, con especial atención al aeropuerto internacional Tenerife Sur.
- Proximidad a zonas con alta oferta de alojamiento colectivos (Hoteles, apartahoteles, etc.).

El proyecto del Centro Internacional de Producción Audiovisual busca ser una actuación integrada en la isla y busca la sostenibilidad en todas sus acciones e intervenciones. Es por esta razón, que la búsqueda de alternativas parte de dos criterios de partida:

- Interferir lo menos posible en el modelo de desarrollo territorial de la isla
- No afectar a los valores naturales y territoriales de la isla.

2.2.1. Descarte inicial.

Dada la complejidad de la isla, respecto a sus características ambientales y con la intención de facilitar la búsqueda se estimó partir de un criterio inicial, **descartar los espacios naturales protegidos**. Cualquier unidad territorial que constituya un Espacio Natural Protegido de la Red Canaria, así como de la Red Natura 2000 se descarta.



Dado que la finalidad de estos espacios naturales protegidos es la protección, conservación, restauración y mejora de los recursos naturales del Archipiélago Canario y, en este caso concreto, de la isla de Tenerife, además de proteger los procesos ecológicos esenciales que en ellos tienen lugar, y mantener y restaurar el paisaje que sustentan, no parece oportuno buscar espacios para la localización de una actividad que demanda una significativa superficie de suelo como la prevista en el Proyecto del Centro Internacional de Producción Audiovisual.

Tabla de Superficie y número de los espacios naturales protegidos de Tenerife

Parque Nacional	Superficie (ha.)	18990
	Número de ENP	1
Parque Natural	Superficie (ha.)	46612,9
	Número de ENP	1
Parque Rural	Superficie (ha.)	22482,3
	Número de ENP	2
Reserva Natural Integral	Superficie (ha.)	1411
	Número de ENP	4
Reserva Natural Especial	Superficie (ha.)	5641,3
	Número de ENP	6
Monumento Natural	Superficie (ha.)	6344,2
	Número de ENP	14
Paisaje Protegido	Superficie (ha.)	8293,5
	Número de ENP	9
Sitio de Interés Científico	Superficie (ha.)	386,6
	Número de ENP	6
Total	Superficie (ha.)	99069,4
	Número de ENP	43

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC)

Estas 99.069,40 hectáreas¹ son 1.101,62 kilómetros cuadrados, que, teniendo en cuenta la superficie total insular (2.034,38 km²), supone la eliminación de la búsqueda del **54,1% del territorio insular**.

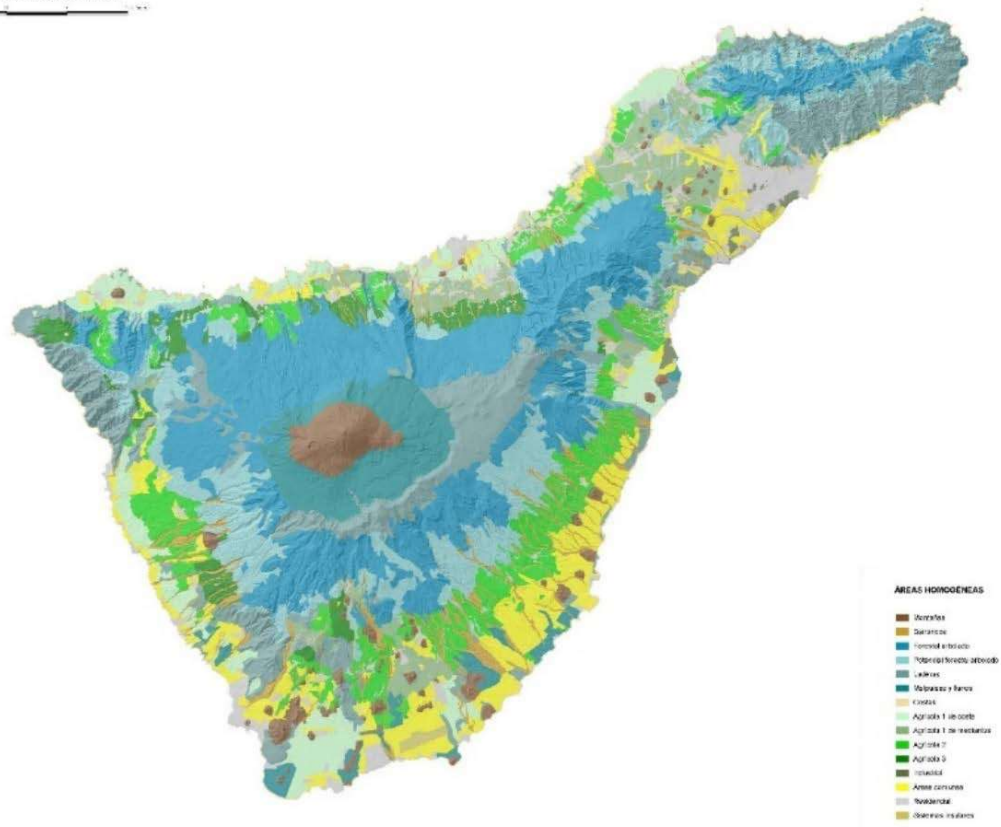
2.2.2. El Plan Insular de ordenación, el documento de partida para la selección

Entendiendo que la finalidad fundamental del planeamiento territorial es regular el uso al que debe destinarse cada parte del espacio ordenado, estableciendo las condiciones de admisibilidad de estos en cada ámbito territorial de la isla, y partiendo de la premisa que aunque el Proyecto de Interés Insular debe buscar soluciones de ubicación territorial que permitan el correcto desarrollo de la actividad prevista, también debe integrarse en una estructura territorial de forma coherente y no provocar problemas en otros usos previstos y necesarios para el territorio; es por lo que se ha considerado que el instrumento adecuado para analizar las posibilidades de ubicación es el propio **Plan Insular de Ordenación** (en adelante PIOT), en su doble vertiente de instrumento básico de la planificación territorial y de los recursos naturales de Tenerife.

Debe tenerse en cuenta que el proyecto IMAGINE GREEN STUDIOS ofrece características similares a otros elementos estructurantes insulares que se han previsto en planes territoriales como el de la plataforma logística, pues configura una acción de carácter estratégico que se desarrollará gracias a este instrumento de planeamiento y de las correspondientes políticas de apoyo al desarrollo de la industria audiovisual.

El PIOT define el Modelo de Ordenación Territorial de la isla, y para su elaboración se utilizaron dos líneas metodológicas complementarias: reconocimiento y racionalización de las pautas que rigen los procesos de transformación territorial y la regulación del uso de los recursos en los límites que garantizan su conservación y aprovechamiento sostenido. Por lo segundo, el PIOT define el modelo de distribución de usos en la isla mediante la división de su territorio en ámbitos de ordenación que presentan cierta uniformidad interna en cuanto a sus características geográficas y morfológicas, y en cuanto a las actividades que sustentan o puede sustentar. Estas Áreas, denominadas como **Áreas de Regulación Homogénea**, parece que por sus características nos permiten realizar el primer análisis y selección de grandes ámbitos donde buscar los terrenos necesarios para la implantación de los usos y actividades propuestas en el Proyecto.

¹ Dentro de esta superficie podemos entender que se encuentra contemplada la superficie de Red Natura 2000, ya que la mayor parte coincide con Espacio Natural Protegido de la Red Canaria. Y la superficie de Red Natura que no está dentro de Red Canaria es menor que la superficie de la Red Canaria que no está dentro de la Red Natura.



Las ARH se clasifican en los siguientes tipos:

Áreas de protección ambiental

- Protección ambiental 1: Montañas, Barrancos, Laderas y Malpaíses y Llanos
- Protección ambiental 2: Bosques consolidados y Bosques potenciales.
- Protección ambiental 3: Espacios costeros y zonas marinas.

Áreas de protección económica (1, 2 y 3)

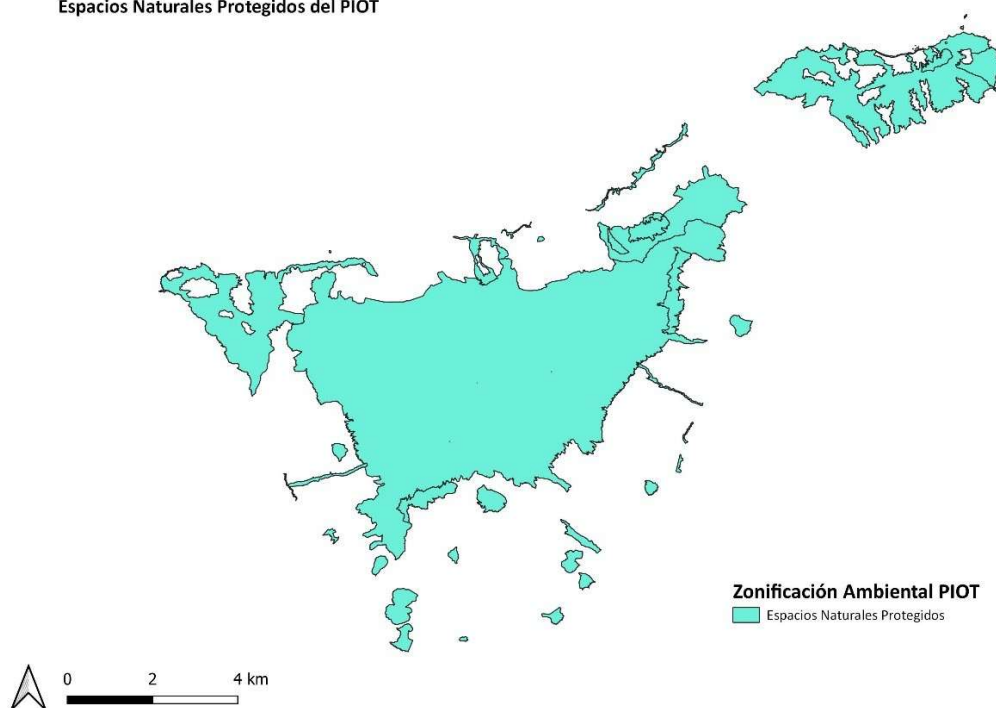
Áreas de protección territorial

Áreas de interés estratégico

Áreas urbanas

Áreas de expansión urbana

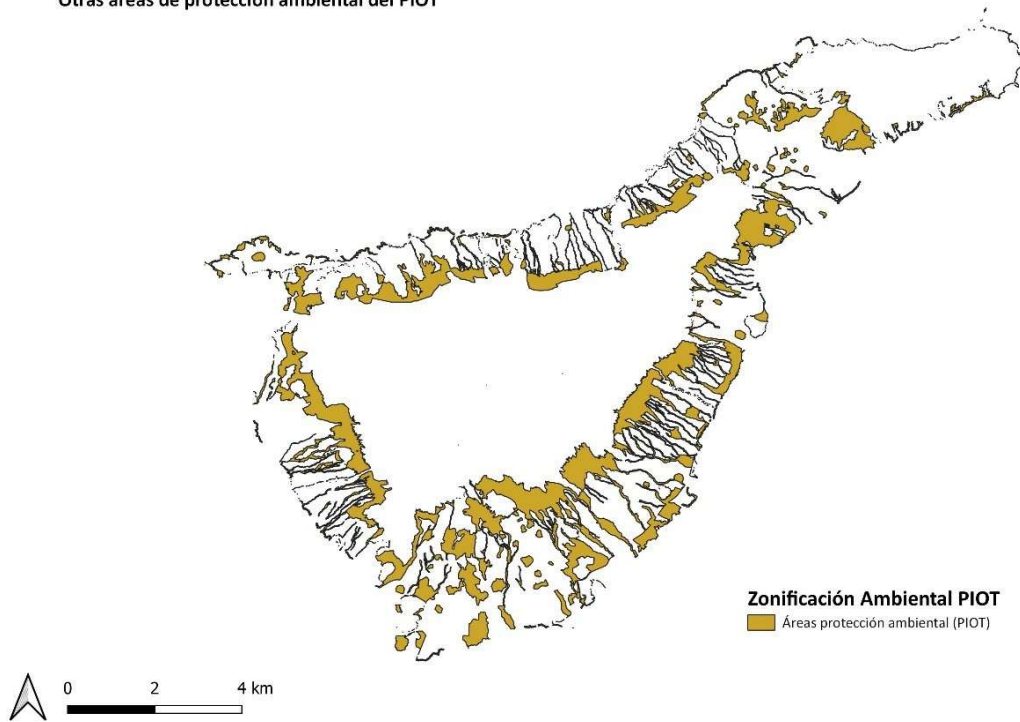
Ya en el PIOT se recogen los Espacios Naturales Protegidos definidos como descarte inicial de partida en algunas de las ARH de carácter ambiental. Estos se recogen en la Figura 3.



Como hemos visto, además, el PIOT define otros espacios como Áreas de interés para su protección ambiental. Estas ARH son las clasificadas como ARH de Protección Ambiental. Algunas de estos ámbitos territoriales se descartan por sí mismo, ya que por sus características son inviables para la instalación del Centro Internacional de Producción Audiovisual, como el caso de las marinas o las costeras.

Estas áreas coincidentes con el resto de las Áreas de Protección Ambiental (ARH), son espacios que por sus características de elementos de marcada incidencia paisajística se han dejado fuera, como el caso de la ARH Montañas, o por su importancia en los procesos ecológicos y ambientales, como son los casos de las ARH Barrancos, Bosques consolidados y Bosques potenciales, también se ha optado por sacarlas desde el primer minuto del análisis territorial.

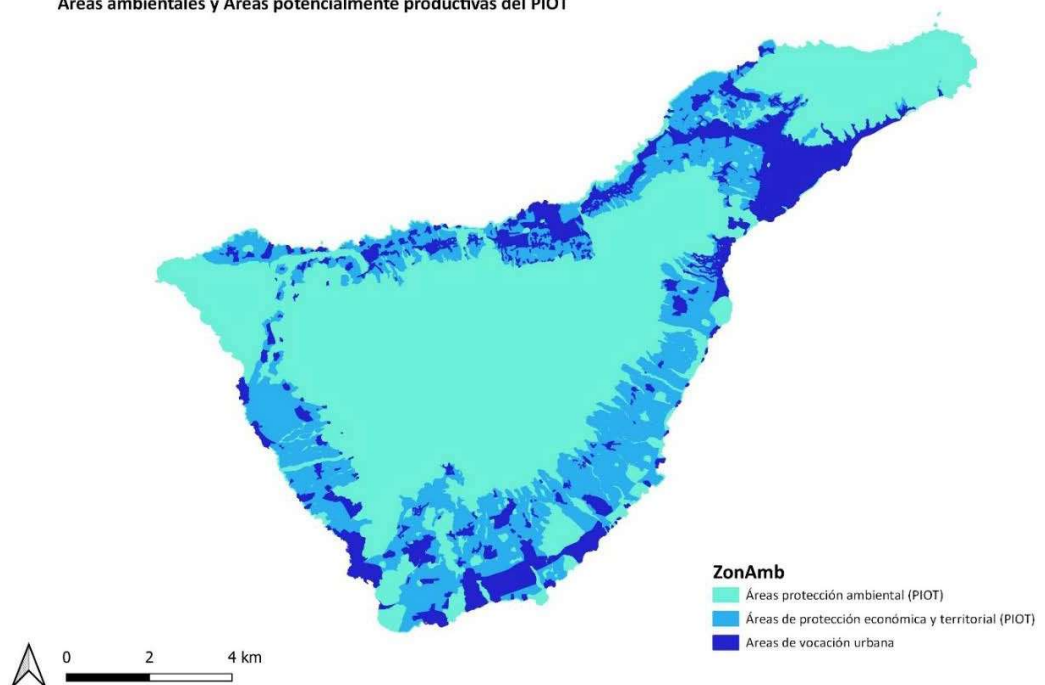
Dado que cumplen con funciones ambientales se ha optado por sacarlas del análisis territorial de búsqueda de alternativas de localización. Con esta selección se eliminó el 62,1% de la superficie de la isla (126.411,98 ha.).



2.2.3. Análisis de las Áreas de Regulación Homogénea

Teniendo presente lo dicho hasta ahora y simplificando el resultado del PIOT nos podemos encontrar con áreas con un marcado interés para su protección ambiental y otras áreas que, en líneas generales, sin profundizar en sus características internas, pueden ofrecer condiciones adecuadas para la implantación de la actividad estudiada.

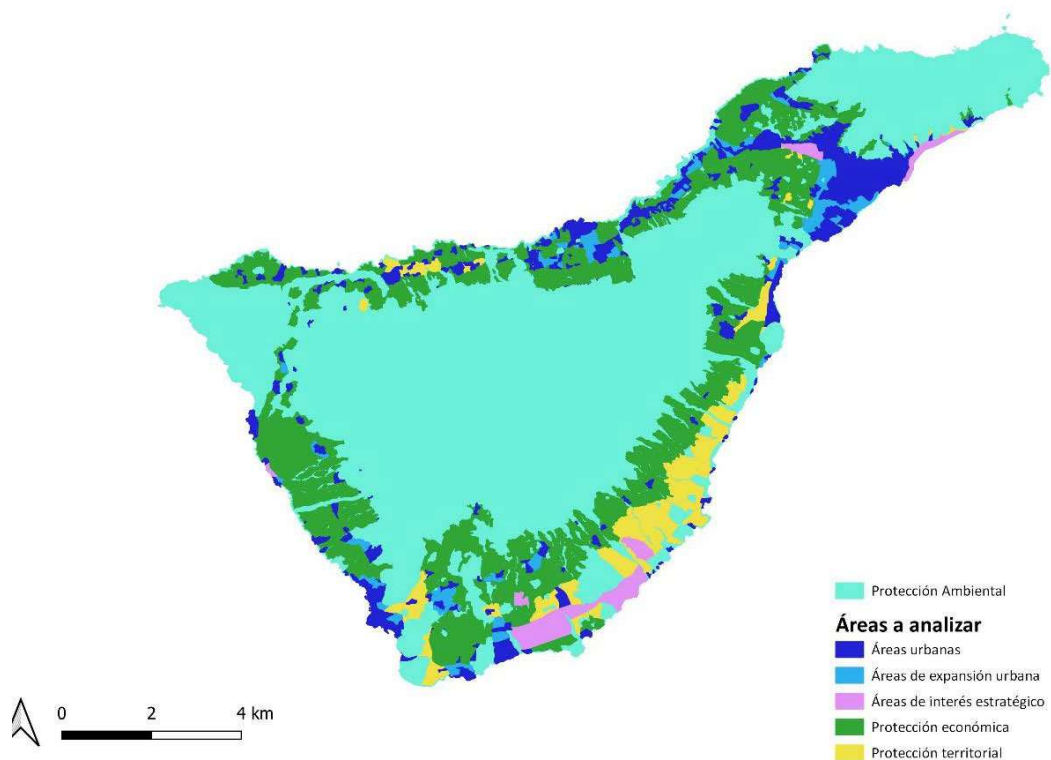
Áreas ambientales y Áreas potencialmente productivas del PIOT



Las ARH ambientales, como se ha explicado en el apartado anterior, se han descartado del análisis para la búsqueda de ámbitos de interés para la ubicación del Centro Internacional de Producción Audiovisual por sus propias características ambientales, ya que preservan valores que consideramos incompatibles con la

ocupación de suelo.

Por lo tanto, se ha hecho una primera selección de áreas en las que centras los esfuerzos de búsqueda de bolsas de suelo adecuado para la implantación del proyecto. Estas áreas coinciden con las ARH que el PIOT prevé para la protección económica, tanto para la protección de la agricultura como las de protección para el desarrollo del modelo territorial y, por otro lado, los espacios previstos para la consolidación y el desarrollo urbano.



En concreto, se han seleccionado inicialmente los siguientes grupos de ARH las que analizaremos de forma pormenorizada:

- Áreas Urbanas
- Áreas de Expansión Urbana
- Áreas de Interés Estratégico
- Áreas de Protección Económica
- Áreas de Protección Territorial

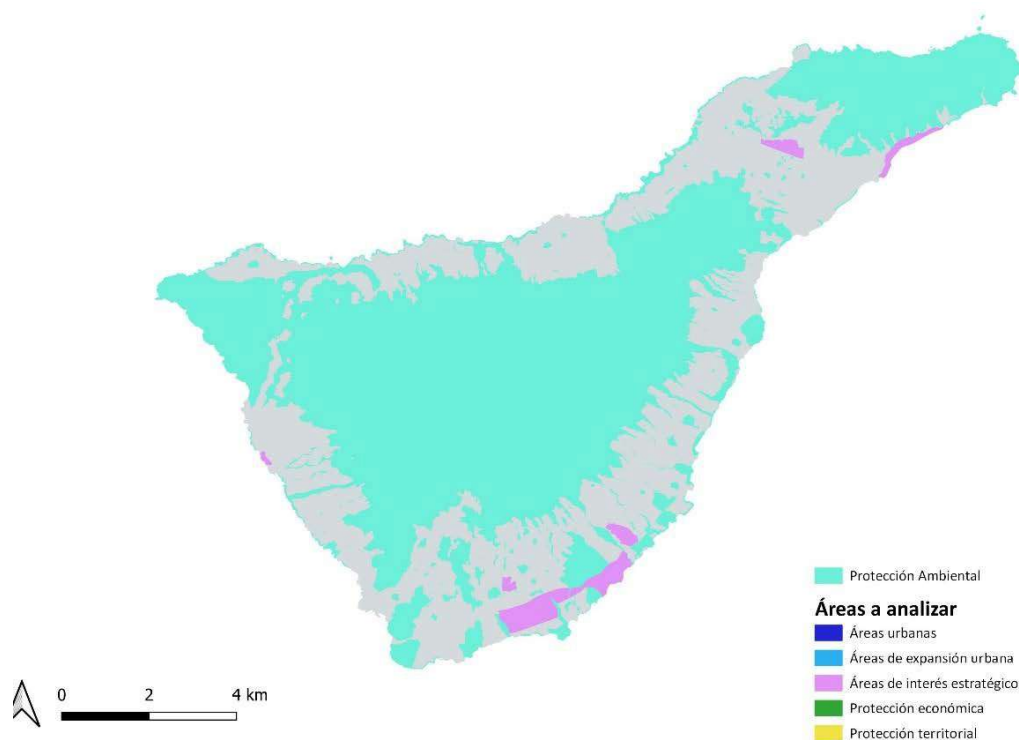
2.2.3.1. Áreas de Interés Estratégico

El PIOT define estas ARH como ámbitos que, ostentan un papel estratégico en el Modelo de Ordenación Territorial del PIOT, por estar destinados a albergar equipamientos o infraestructuras de nivel de servicio insular (ver artículo 2.3.8.1 del PIOT). El desarrollo de la ordenación de estas ARH está definido para aquellas que coinciden con Operaciones Singulares Estructurantes (OSE). Para las restantes ARH, no afectadas por una OSE, corresponde a los planes competentes, concretar su desarrollo.

En este sentido, el artículo 2.3.8.2 determina que los terrenos incluidos en el ARH de interés estratégico por el PIOT serán adscritos por el planeamiento a ámbitos de ordenación destinados al desarrollo e implantación de las infraestructuras o equipamientos previstos.

En la determinación de la localización idónea para la implantación del Centro Internacional de Producción Audiovisual, pueden establecerse criterios generales negativos, en el sentido de excluir terrenos que ya resultan destinados o reservadas a otras finalidades estratégicas ya previstas según la normativa o los instrumentos de ordenación territorial. Es el caso de los terrenos integrados en las “Operaciones Singulares Estructurantes” (OSE) delimitadas por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT), aprobado por Decreto 150/2002, de 16 de octubre, cuyo artículo 2.4.1.3.1-E dispone:

“Se entenderá por ámbito territorial de una Operación Singular Estructurante la totalidad de los terrenos sobre los que es necesario actuar para que aquella pueda ejecutarse con el alcance y contenido con que es definida por el PIOT”.



Estas Operaciones Singulares Estructurantes (OSE) están perfectamente definidas en el PIOT, como se aprecia en el Capítulo 4 del Título II del PIOT. Estas operaciones son:

1. Frente marítimo de Santa Cruz-El Rosario
2. Plataforma logística del sur de Tenerife
3. Puerto y centro de servicios de Fonsalía
4. Aeropuerto de Los Rodeos y entorno
5. Estructuración urbana del entorno de Cabo Blanco
6. Complejo de equipamientos de salud del Valle de La Orotava

7. Complejo ambiental de residuos de Arico
8. Complejo de servicios del Macizo Central
9. Complejo de equipamientos de Rasca
10. Rehabilitación urbana de Los Cristianos

Rehabilitación urbana del Puerto de La Cruz En el Se han analizado los 11 OSE previstas, examinando, respecto a cada uno de ellos, las potencialidades e inconvenientes de cara a formar parte del pull de ámbitos territoriales a analizar de forma pormenorizada.

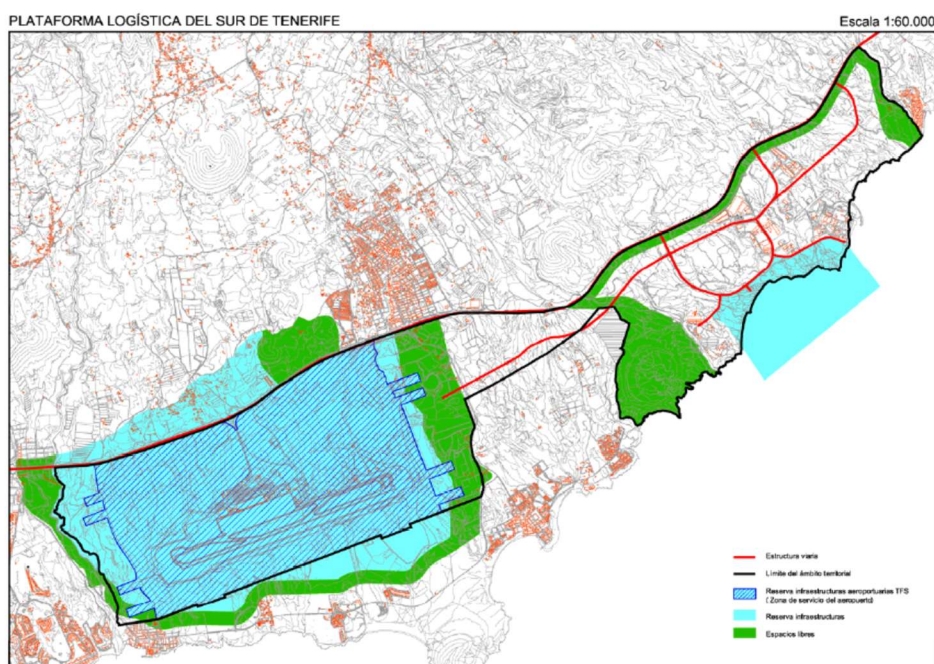
1. Frente marítimo de Santa Cruz-El Rosario

El frente marítimo coincide con el ámbito que conforma las actuales instalaciones portuarias, haciendo poco viable la instalación de la actividad prevista por cuestiones competenciales.

2. Plataforma logística del sur de Tenerife

La Plataforma logística del sur, tiene como objetivo principal constituir un gran área logística que abarque las dos principales infraestructuras de transporte de la isla y sus entornos inmediatos.

Figura 76. Plataforma logística del Sur de Tenerife



Fuente: PIOT.

En este área se localizan las principales instalaciones insulares de conexión de la isla con el exterior y una amplia reserva de terrenos, tanto para la implantación y/o ampliación de dichas infraestructuras, como para la localización de actividades logísticas ligadas al abastecimiento, almacenamiento y distribución de mercancías, servicios básicos de infraestructura, y aquellos usos industriales que, por sus específicas características, deben ubicarse en estrecha conexión con las infraestructuras presentes en el área.

Tiene una extensión suficiente (2.510 ha.) para buscar una localización adecuada.

Aspectos no favorables para su selección: dadas las características de las actividades principales a

desarrollar en la OSE previstas por el PIOT se debe valorar las **emisiones de ruido y situación de movimiento permanente vinculado a las grandes infraestructuras ya existentes** como un condicionante negativo para la implantación de las actividades propuestas en el Proyecto de Interés Insular.

3. Puerto y centro de servicios de Fonsalía

La extensión de esta área (41 ha.) la hace inviable ya que se tendría que utilizar en su totalidad para el desarrollo del Centro Internacional de Producción Audiovisual y no permitiría el mantenimiento de las actividades estratégicas para las que está prevista esta zona, rompiendo de esta forma el modelo territorial previsto en el PIOT.

Además como se ha comentado anteriormente se ha tomado como criterio general no ocupar la costa, dada la alta ocupación de la misma en la isla.

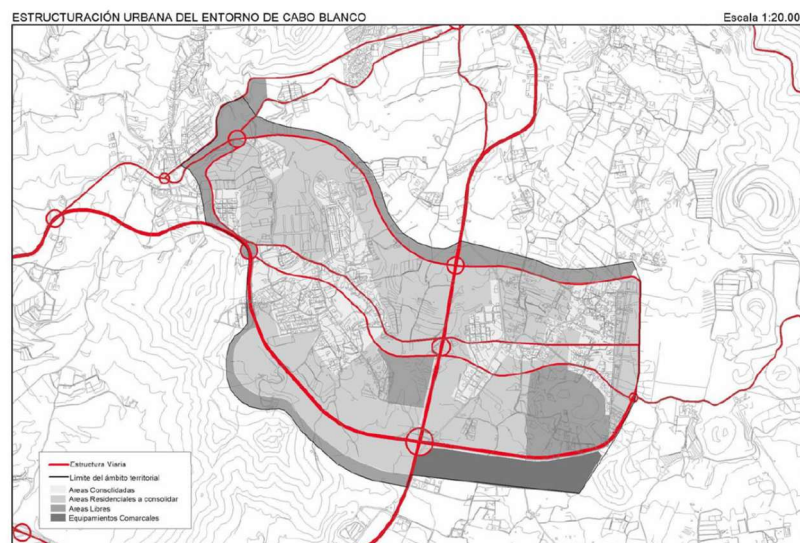
4. Aeropuerto de Los Rodeos y entorno

El aeropuerto de Los Rodeos (Actual Tenerife Norte – Ciudad de La Laguna) se encuentra en una situación similar a la plataforma logística del sur de Tenerife. Las actividades se consideran incompatibles y, en este caso, la oferta de suelo para esta actividad es mucho menor (340 ha. De las que gran parte ya están ocupadas por la propia actividad portuaria).

5. Estructuración urbana del entorno de Cabo Blanco

El ámbito previsto en el entorno de Cabo Blanco (400 ha.), aunque está previsto para acoger “las intensas necesidades de crecimiento residencial” del sur de Tenerife, ofrece inicialmente algunas bolsas de suelo entre núcleos que se podrían estudiar.

Figura 77. Estructuración urbana del entorno de Cabo Blanco



Fuente: PIOT.

Figura 78. Ortoexpress del entorno de Cabo Blanco (2021)



Fuente: GRAFCAN.

Aunque si analizamos la última ortofoto disponible en el visor de GRAFCAN (Febrero del 2021) se aprecia que no son espacios vacíos, sino que en su interior encontramos un número significativo de viviendas, vías de acceso, etc. que nos dan una pista sobre la **fragmentación de la propiedad** y, por lo tanto, sobre la gran dificultad de gestión para la implantación territorial del Centro Internacional de Producción Audiovisual que parte de la **necesidad de la urgencia de la actuación**.

6. Complejo de equipamientos de salud del Valle de La Orotava

No es un territorio específicamente delimitado por el PIOT. Este prevé que sea el Plan Territorial Parcial Comarcal el que defina el ámbito. Este Plan actualmente no está en redacción y por lo tanto se desconoce el alcance territorial y superficial del mismo. Su vocación como polo de desarrollo de equipamientos de salud nos obliga a descartarlo.

7. Complejo ambiental de residuos de Arico

El complejo ambiental ya tiene Plan Territorial Parcial (Complejo Ambiental de Tenerife y Ámbito Extractivo de Guama-El Grillo) aprobado definitivamente (BOC nº22, 31/01/2018) lo que dificulta notablemente la gestión de carácter urgente. Además, se ha considerado que los **usos de gestión de residuos y extractivos no son compatibles** con la actividad prevista, tanto por olores, como por emisión de polvo y ruido en la gestión cotidiana de las actividades. Estas características hacen incompatible este entorno con las actividades y usos previstos en el Proyecto de Interés Insular.

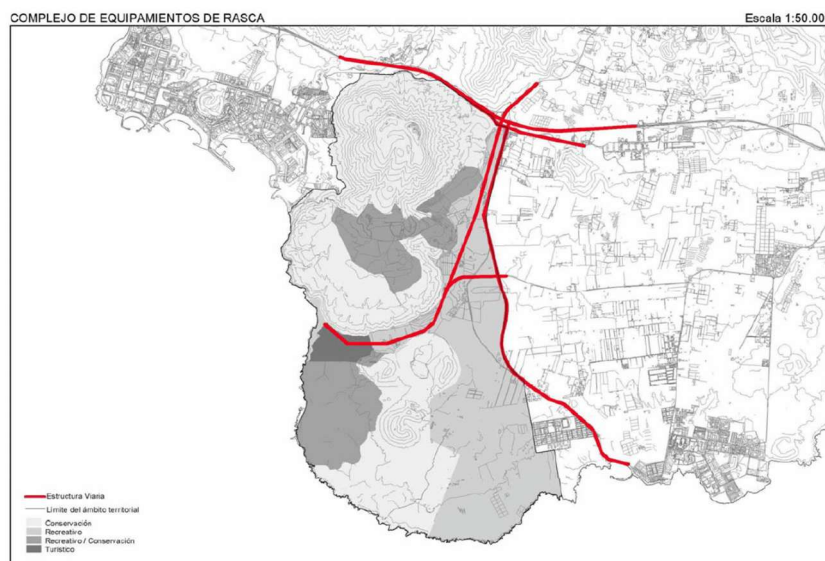
8. Complejo de servicios del Macizo Central

Es una OSE de escasa entidad superficial. Son exclusivamente los terrenos en los que se asienta el caserío del Portillo de La Villa, y además se encuentra dentro del Parque Natural de la Corona Forestal. Se descarta desde el criterio inicial de no intervenir sobre Espacios Naturales Protegidos.

9. Complejo de equipamientos de Rasca

El complejo de equipamiento de Rasca está previsto para ubicar equipamientos que recualifiquen la oferta turística.

Figura 79. Complejo de equipamientos de Rasca



Fuente: PIOT.

Dentro de esta OSE se descartaría el área ocupada por los Espacios Naturales del Monumento Natural de Montaña Guaza (T-22) y la Reserva Natural Especial de Malpaís de Rasca (T-07). Si eliminamos la superficie costera de esta OSE, queda exclusivamente una franja costera limitada en superficie que no permitiría el correcto desarrollo de los usos y actividades previstas. Además, en este caso concretos, la cercanía a dos espacios naturales protegidos, con valores de fauna y vegetación de calidad, dificultaría la gestión, ya que serían los usos previstos por el Proyecto de Interés Insular los que generarían problemas por ruido y movimiento constante a las zonas protegidas.

10. Rehabilitación urbana de Los Cristianos

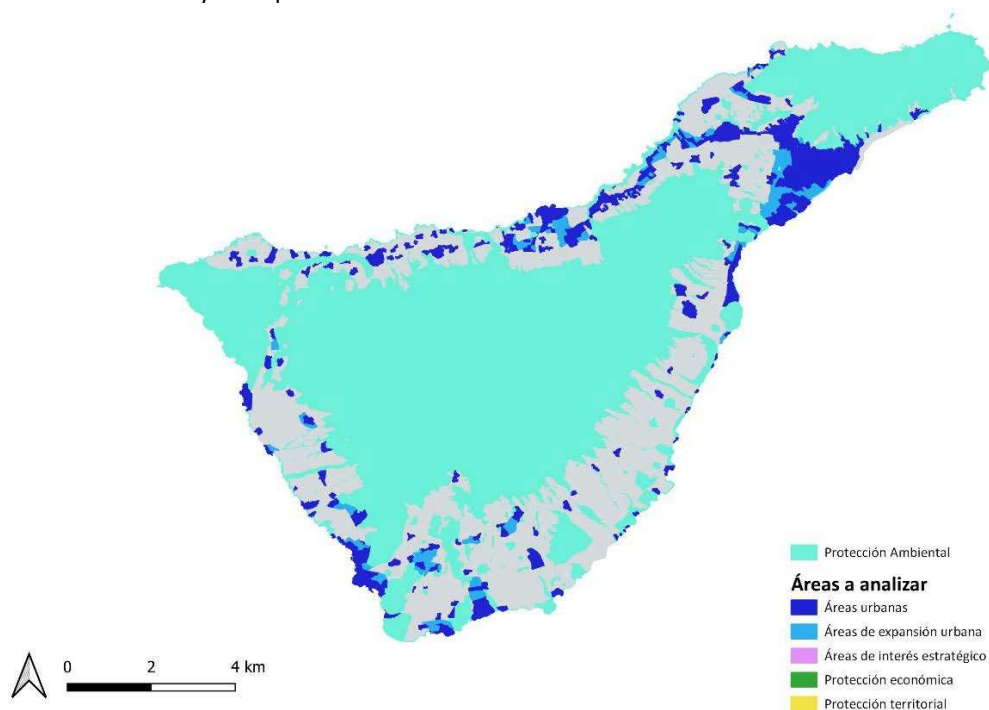
Es una actuación prevista en un núcleo consolidado sin espacio suficiente para la ubicación de un proyecto de las características definidas.

11. Rehabilitación urbana del Puerto de La Cruz

Igual que el anterior, es una actuación prevista en un núcleo consolidado sin espacio suficiente para la ubicación de un proyecto de las características definidas.

Del análisis de todos estos espacios se deduce que solo dos de ellos podrían ofrecer mínimas condiciones para buscar parcelas adecuadas para la ubicación de una actividad como la prevista: Plataforma logística del sur de Tenerife y Complejo de equipamientos de Rasca. Pero incluso estos espacios presentan claros inconvenientes para albergar las instalaciones previstas. Se ha optado, pues, por descartarlos por estos motivos y también por no interferir en el modelo territorial de la isla, definido en el PIOT.

2.2.3.2. Áreas Urbanas y de Expansión Urbana



Las **Áreas Urbanas** el PIOT las define como terrenos en cuyo interior se habrá de consolidar el sistema de núcleos urbanos principales de la isla, siendo delimitados a partir de los núcleos urbanos existentes o áreas urbanas consolidadas, situación que invalida la mayor parte de esta ARH, al ser ya espacios urbanos consolidados.

A pesar de esto, también define áreas de expansión urbana preferente que pueden ser de carácter interior o de ensanche. Estudiada la distribución de la superficie urbana no se encuentran de superficies libres de edificación lo suficientemente amplias para poder cubrir las necesidades del Centro Internacional de Producción Audiovisual.

Se pueden encontrar espacios por debajo de las 40 ha. y en cuyo interior albergan distintas vías asfaltadas de carácter municipal y viviendas u otras edificaciones que hacen poco viable la tramitación con carácter de urgencia del proyecto.

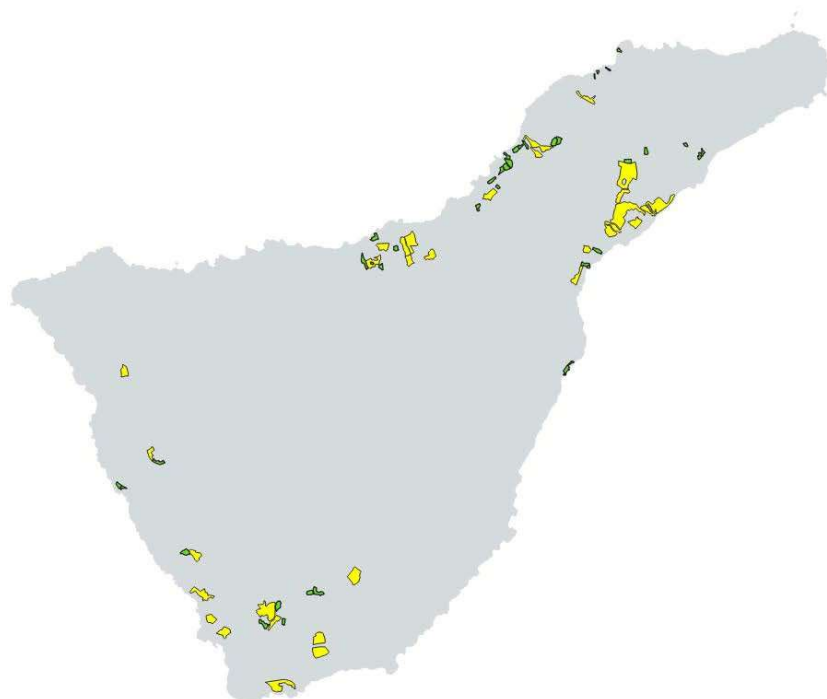
Solo destaca los suelos ocupados por la Refinería de Santa Cruz de Tenerife, que ocupan 500.000 m² y que van a ser desmantelados próximamente. Dado que se desconoce el tiempo real de desmantelamiento y para la descontaminación de los suelos que ocupan se han descartado por considerarse que afectan al carácter de urgencia del Proyecto del Centro Internacional de Producción Audiovisual.

Respecto a las **Áreas de Expansión Urbana** se deben hacer las siguientes observaciones:

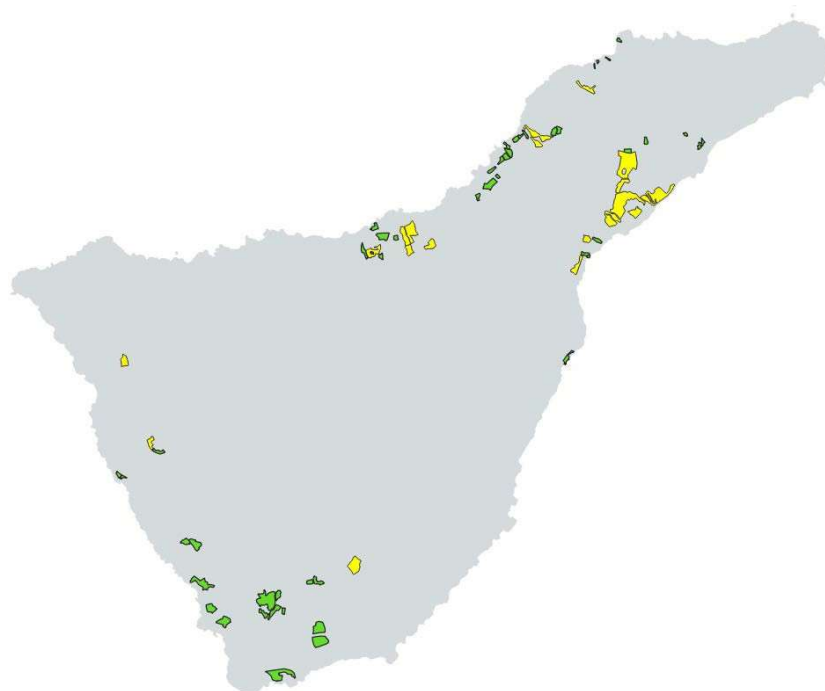
En general, son suelos previstos para su clasificación como suelos urbanizables, generando unas expectativas económicas de los propietarios que pueden generar graves dificultades para asumir en términos de viabilidad económica y en un tiempo que responda a la urgencia de tramitación que precisa el proyecto. Aun así, se ha optado por hacer un análisis previo para valorar la viabilidad de meter estos ámbitos territoriales en un posterior análisis multicriterio detallado.

De los 69 Ámbitos previstos en PIOT como ARH de Expansión Urbana, 31 ofrecen las condiciones de

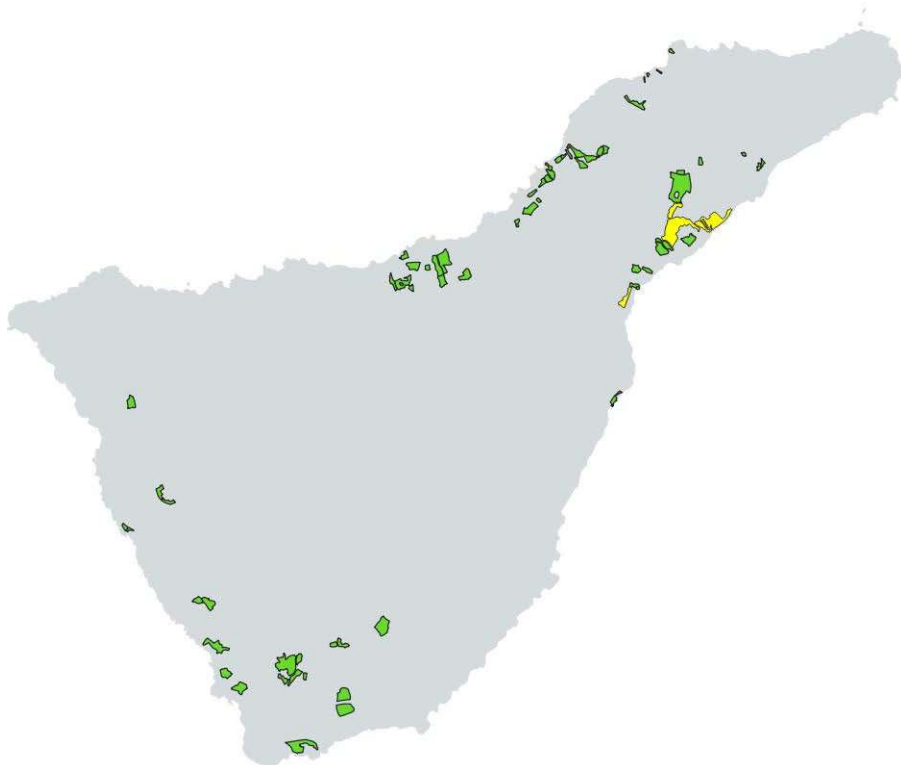
extensión superficial necesaria para poder valorarlos (40 ha. o superior). Estos se encuentran marcados en la imagen con el color amarillo.



De un recorrido a través de la fotointerpretación se han detectado que algunas de estas bolsas de suelo en el 2022 ya se encuentran ocupadas por la urbanización y/opor la edificación (11).






También se han descartado aquellas que la edificación y elementos de urbanización dificultarían la gestión y no permiten conseguir superficies continuas de más de 40 ha. sin afectar a viviendas y/o vías urbanas o interurbanas. Estos descartes corresponden a 15 de las áreas de expansión urbana.



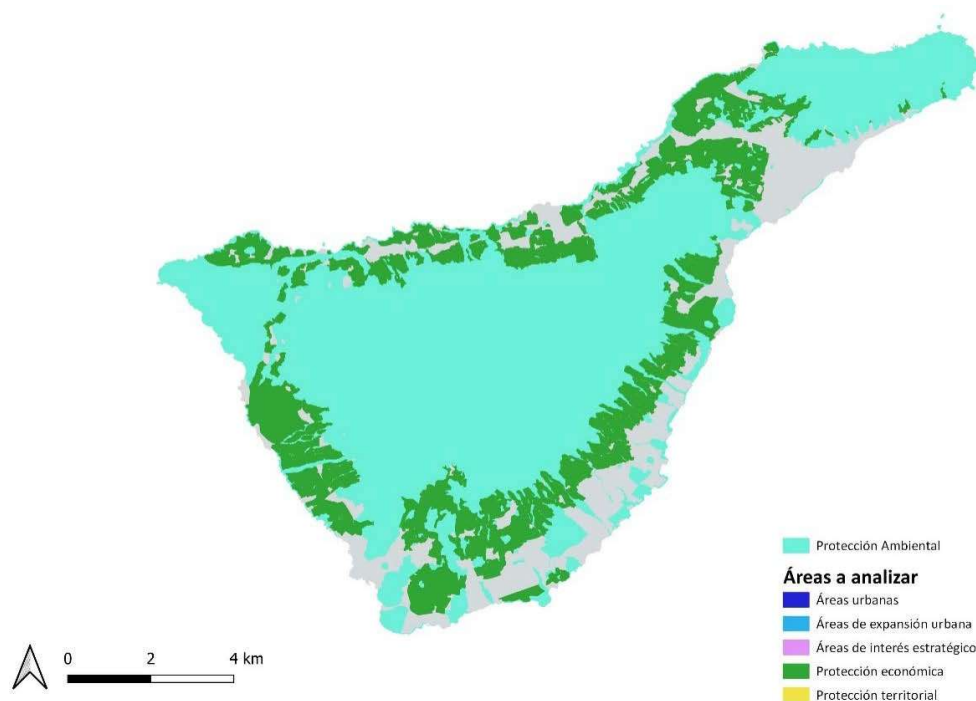
De los 5 restantes, 1 se encuentra ubicado en Candelaria y otros 4 en el Área Metropolitana.

Localización	Descripción	Valoración
	Se encuentra a la altura de Punta Larga, municipio de Candelaria. Ámbito geográfico por encima de la autopista TF-1. Hay un pequeño conjunto de viviendas que, si no se quiere intervenir sobre ellas, dividen el área a la mitad, quedando ambas partes con una extensión inferior a las 40 ha.	<p>El conjunto de viviendas en el centro del área dificulta la gestión, comprometiendo el carácter de urgencia de la intervención.</p> <p>No hay una gran oferta hotelera en su entorno.</p> <p>Valoración: se descarta</p>

	<p>Es el área de mayor extensión de las analizadas. A pesar de tener urbanizaciones, viviendas aisladas y carreteras locales en su interior es posible obtener parcelas con superficies adecuadas.</p> <p>No tiene comunicación directa con vías rápidas</p>	<p>El no disponer de vías rápidas de acceso dificulta el traslado rápido de personal y el acceso a la zona de camiones.</p> <p>Valoración: se descarta</p>
	<p>En esta bolsa de suelo conseguir la superficie necesaria se complica. Además, no tiene acceso a vías rápidas.</p>	<p>El no disponer de vías rápidas de acceso dificulta el traslado rápido de personal y el acceso a la zona de camiones.</p> <p>Valoración: se descarta</p>
	<p>En medio del ámbito territorial se encuentran actualmente unas instalaciones del ejército de tierra (Cuartel de Hoya Fría)</p>	<p>Este uso no se considera incompatible pero hace poco viable el desarrollo de un proyecto de urgencia ya que la ocupación superficial de este uso en el ámbito es alta.</p> <p>Valoración: se descarta</p>

	<p>Es un ámbito atravesado por la TF-1 y la Vía de Enlace Santa María del Mar – TF-5. Estas vías hacen que no se pueda asegurar la continuidad territorial buscada por el proyecto</p>	<p>La imposibilidad de obtener 40 ha. continuas espacialmente sin obstáculos significativos hacen poco viable este ámbito territorial.</p> <p>Valoración: se descarta</p>
---	--	--

2.2.3.3. Áreas de Protección Económica



Dentro de las áreas de protección económica hay significativas bolsas de suelo de interés para el análisis. Aunque su vocación es la potenciación de la actividad agraria hay importantes bolsas de suelo que se encuentran en abandono, incluso espacios en los que se han desarrollado otros usos. Hay tres categorías de protección económica:

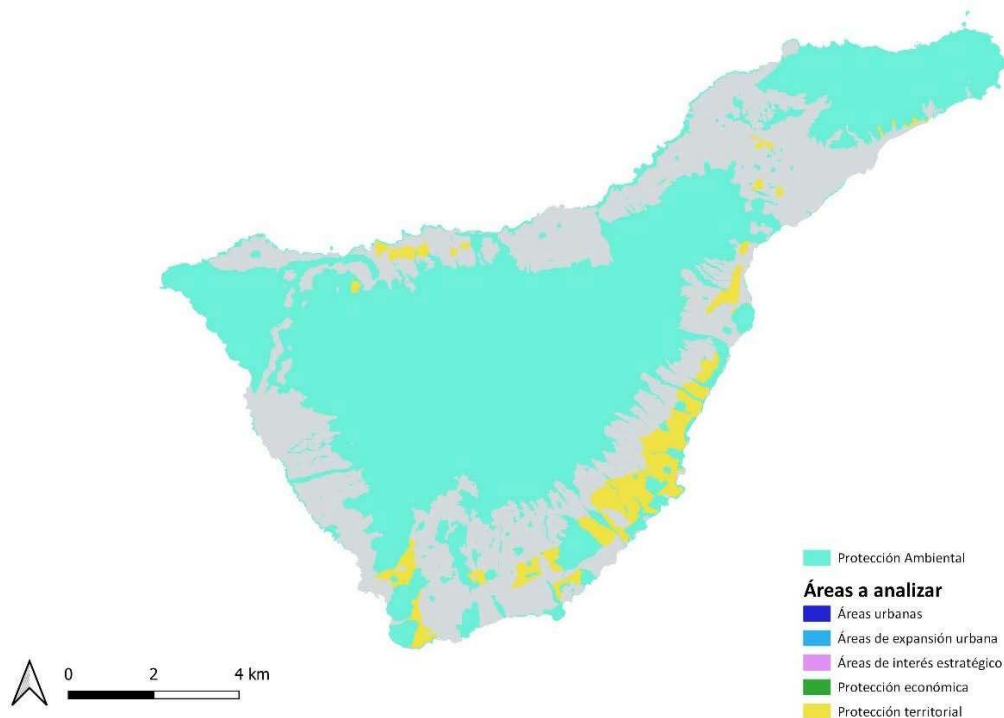
- Protección económica 1: son las de mayor aptitud productiva, que admiten el desarrollo de cultivos intensivos (normalmente de plantaciones tropicales y subtropicales); se distribuyen preferentemente en las zonas bajas de la isla, variando su altitud máxima entre las vertientes norte y sur, según las características climáticas.
- Protección económica 2: comprende terrenos que, pese a su menor potencial productivo, sustentan la actividad agropecuaria tradicional, de

gran interés como creadora y mantenedora de gran parte de los paisajes más característicos de la isla.

- Protección económica 3: Se incluyen en esta categoría los terrenos en que se aúna la aptitud productiva agrícola a la idoneidad para las implantaciones turísticas de carácter alojativo y/o complementario. En estos terrenos debe compatibilizarse la continuidad de la actividad agrícola con la implantación de instalaciones turísticas de carácter aislado.

Teniendo presente las descripciones de las distintas ARH de protección económica se ha optado por utilizar para el análisis multivariante las Protección Económica 1 y 3, no utilizando la 2 al considerar que los valores paisajísticos protegidos deben ser considerados valores ambientales.

2.2.3.4. Áreas de Protección Territorial



Por sus características: “ámbitos cuya función en el modelo de ordenación no se encuadra en las definiciones y objetivos de ninguna de las otras categorías de ARH del PIOT; resultan idóneas para la implantación de usos e intervenciones que, por su naturaleza y dinámica, encuentran difícil encaje en la estructura de ordenación insular” (artículo 2.3.7.2 del PIOT); parecen los espacio idóneos para los ámbitos territoriales adecuadas para buscar potenciales ubicaciones para el Centro Internacional de Producción Audiovisual.

El análisis realizado concreta que la búsqueda pormenorizada se realizará en las ARH de protección económica 1 y 3, así como en las ARH de Protección Territorial.

2.2.4. Suelos considerados para la implantación del proyecto. Alternativas de localización.

2.2.4.1. Metodología y fuentes.

La metodología se basa en un proceso de reducción de opciones mediante la aplicación de diversos criterios restrictivos. De este modo, mediante la concreción de cada uno de los criterios y su dimensión territorial (representación cartográfica), se permite la identificación de una superficie de partida y su progresiva reducción hasta alcanzar un conjunto de localizaciones con características adecuadas. Esta selección posteriormente debe ser perfilada por la aplicación de otros criterios de carácter socioeconómico y/o ambiental para obtener una decisión definitiva.

Para ello, el proceso se sustenta en la implementación de un Sistema de Información Geográfica, haciendo uso de diferentes fuentes cartográficas oficiales para la construcción y aplicación de cada criterio territorial.

En concreto, los criterios y fuentes son los siguientes:

A pesar de que las necesidades iniciales del proyecto se definen en 40 hectáreas de territorio para su implantación, se ha optado por poner un límite de búsqueda de 45 hectáreas, de forma que haya cierto colchón territorial para definir finalmente la implantación del proyecto. El resto de los criterios se definen en la siguiente tabla.

Tabla de relación de criterios y fuentes utilizadas para su construcción

1. Área de partida	Áreas de regulación homogénea. Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Protección económica 1 y 3, protección territorial)
2. Superficie urbanizada	Sistema de Información sobre la Ocupación del Suelo de España (áreas identificadas como urbano y viales)
3. Limitaciones ambientales	Mapa de Vegetación de Canarias (Vegetación actual coincidente con la potencial), Hábitats de interés comunitario, Mapa de Cultivos de Tenerife (superficie cultivada).
4. Proximidad a la TF-1	Inventario carreteras competencia del Cabildo Insular (eje de la TF-1. Cálculo del área a 2Km del eje)
5. Proximidad aeropuertos	Localización aeropuertos (Cálculo del área a 20Km de cada infraestructura aeroportuaria)
6. Proximidad alojamiento colectivos	Alojatur (localización alojamientos colectivos. Cálculo del área a 2Km entorno a la localización de cada establecimiento).

Fuente: Elaboración propia.

Especial interés tiene como factor determinante la proximidad a la autopista TF-1, la cual es una Carretera de Interés Regional titularidad del gobierno de Canarias, sobre la cual actualmente se ha aprobado una obra que supone la ampliación de su capacidad, actuación que ha sido incluida para financiación en el convenio de carreteras Canarias-Estado para el periodo 2018/2027.

Esta Nueva infraestructura viaria TF-1 tramo Las Américas/Fañabé, (Declarada de interés General por el REF, para poder ser incluida en el convenio de carreteras Canarias-Estado) estará compuesta por una autopista de dos carriles centrales de alta capacidad , y además dispondrá de vías colectoras de dos carriles adicionales por sentido de circulación, actuación con la que se aumentará la capacidad de la misma y permitirá absorber el previsible aumento de tráfico generado por la implantación de la nueva actividad.

Como último paso, tras la aplicación de los criterios anteriormente citados, se ha procedido a un último filtrado mediante la valoración de la regularidad geométrica y los valores que el espacio podría ofrecer como marco escénico en relación con la actividad de rodaje cinematográfico. Así, se han considerado más adecuada aquellas localizaciones con características compactas y regulares, en tanto que facilitan la implantación de las infraestructuras, frente a formas irregulares que pudieran impedir su continuidad o ubicación adecuada.

2.2.4.2. Proceso de elección.

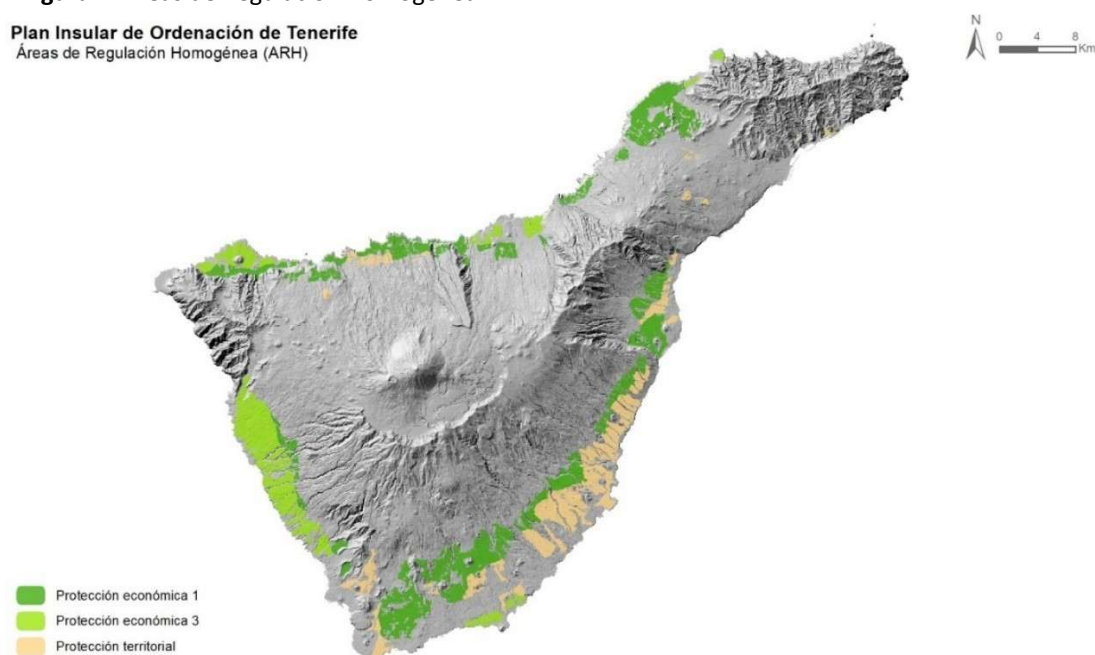
Siguiendo la metodología anteriormente citada, el primer paso exige la concreción de una superficie de base, a partir de la cual aplicar el proceso de progresiva reducción.

Posicionándonos en la escala insular, se ha tomado como referencia su ordenación territorial, en concreto, la división de la isla en Áreas de Regulación Homogénea (ARH) por parte del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

Tomando en cuenta las características de conjunto de ARH, el área de partida se ha centrado en un determinado conjunto de piezas, siendo las referentes a ARH de Protección Económica 1 y 3, así como las vinculadas a Protección Territorial. Esta elección descarta de forma intencionada las ARH de carácter ambiental (Protección Ambiental 1, 2 y 3), así como las de protección económica tipo 2, por entenderlas inadecuadas para las infraestructuras previstas por el centro de producción audiovisual.

Figura 1. Áreas de Regulación Homogénea

Plan Insular de Ordenación de Tenerife
Áreas de Regulación Homogénea (ARH)



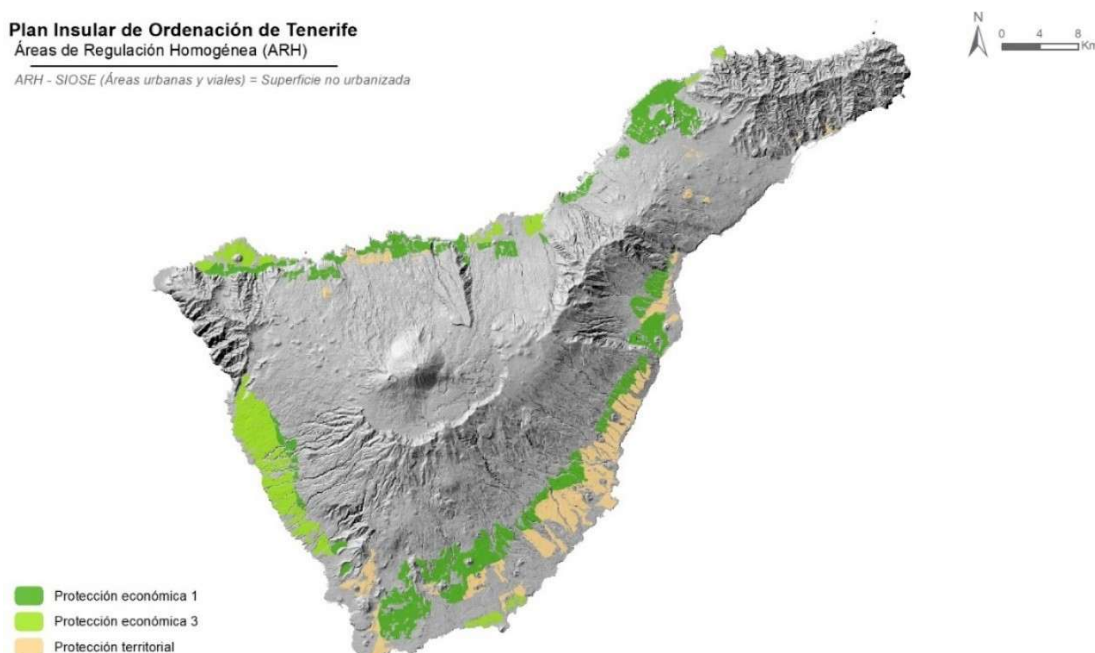
Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011).

A partir de este conjunto de piezas se ha procedido a aplicar el proceso de progresiva reducción. Como primer filtro, se ha planteado un criterio de no afección a superficies urbanizadas y, en consecuencia, se ha procedido a descartar aquellas superficies identificadas como urbano y viales en la cartografía SIOSE de 2014.

Figura 2. Áreas de Regulación Homogénea no urbanizadas

Plan Insular de Ordenación de Tenerife
Áreas de Regulación Homogénea (ARH)

ARH - SIOSE (Áreas urbanas y viales) = Superficie no urbanizada



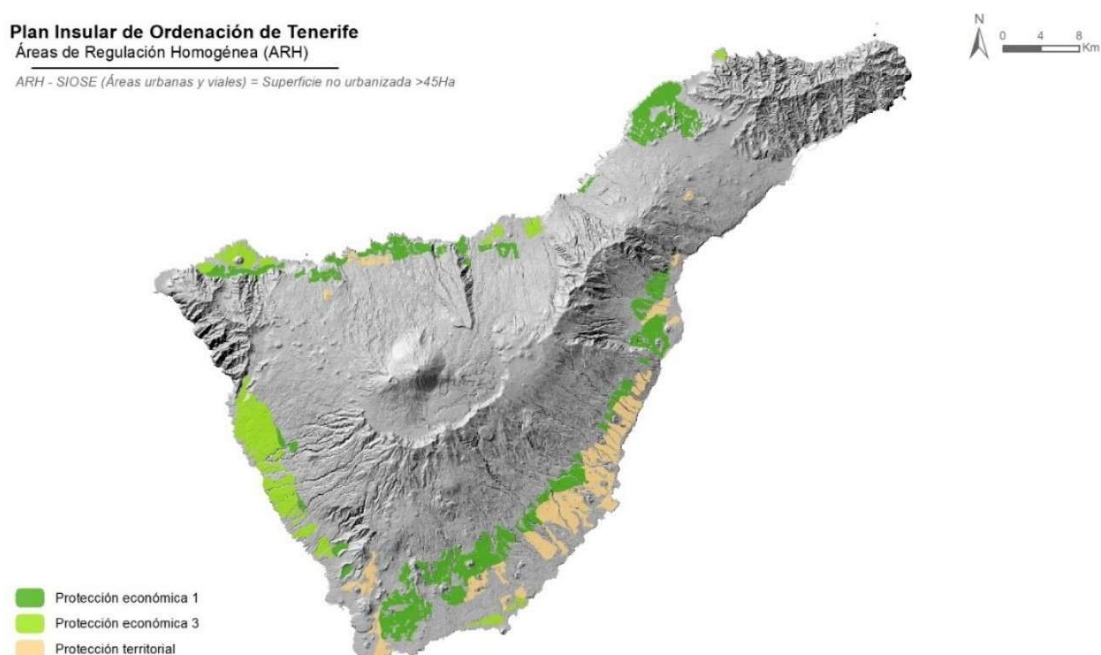
Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España (Centro Nacional de Información Geográfica, 2014).

Al resultado obtenido se le ha aplicado un segundo filtro, descartando todas aquellas piezas que no alcanzan las 45 hectáreas de superficie, en tanto que su tamaño impediría el correcto desarrollo de las infraestructuras previstas.

Figura 3. Áreas de Regulación Homogénea no urbanizadas superiores a 45 hectáreas

Plan Insular de Ordenación de Tenerife
Áreas de Regulación Homogénea (ARH)

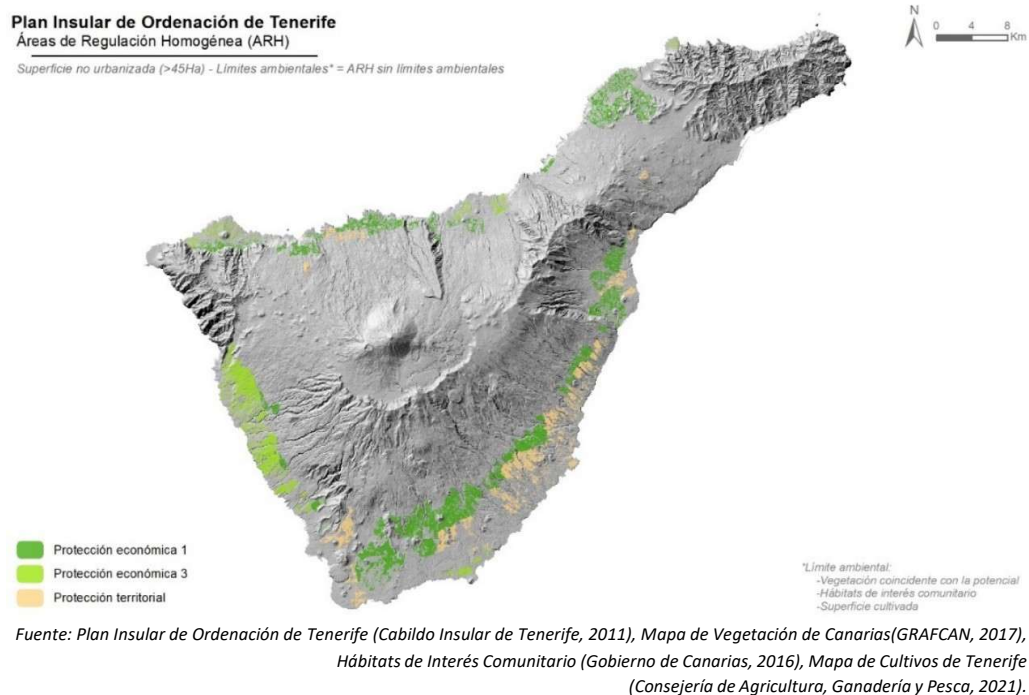
ARH - SIOSE (Áreas urbanas y viales) = Superficie no urbanizada >45Ha



Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España (Centro Nacional de Información Geográfica, 2014).

A continuación, se han seleccionado una serie de criterios ambientales vinculados a la vegetación (inicialmente se descartan los relacionados con la fauna por ser más complejos en su delimitación territorial), así como de conservación del suelo agrícola, concretando un conjunto de áreas identificadas como “límites ambientales”. Estos criterios se han traducido en la presencia de vegetación actual coincidente con la potencial, hábitats de interés comunitario (criterios ambientales) y/o suelo cultivado, tratándose como superficies a descartar.

Figura 4. Superficie sin límites ambientales



A este resultado se le ha aplicado igualmente un segundo filtro que descarta las piezas por debajo de las 45 hectáreas de superficie.

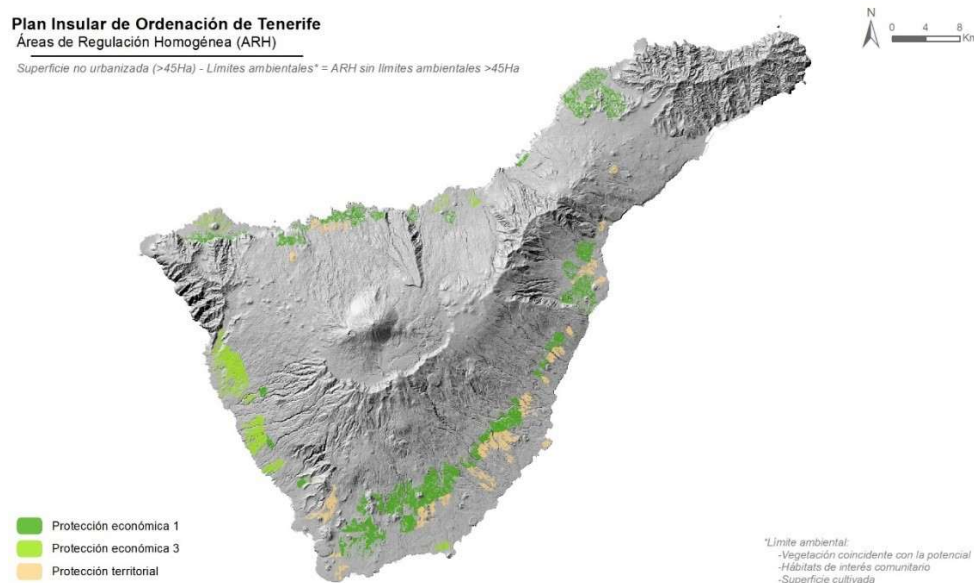


Figura 5. Superficie sin límites ambientales superiores a 45 hectáreas

Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), Mapa de Vegetación de Canarias (GRAFCAN, 2017), Hábitats de Interés Comunitario (Gobierno de Canarias, 2016), Mapa de Cultivos de Tenerife (Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca, 2021).

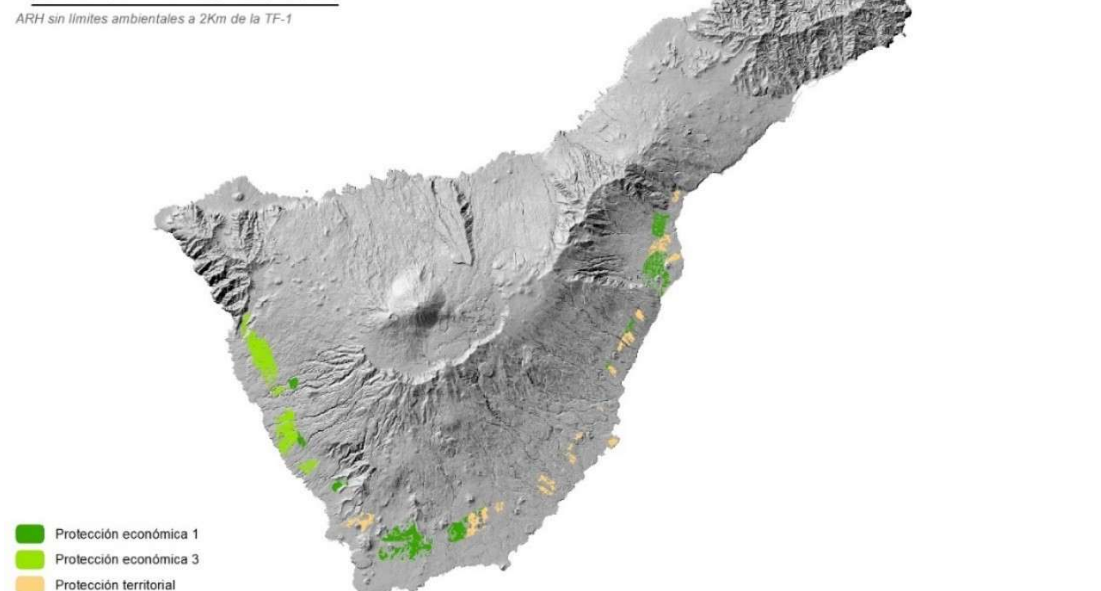
Delimitada una importante extensión de superficie, el proceso ha continuado considerando aspectos vinculados con la proximidad a infraestructuras de transporte clave, esto es, la TF-1 (como eje que articula los movimientos terrestres en el sur de la isla) y ambos aeropuertos (puntos de entrada y salida de la isla).

Se descarta la TF-5 y las localizaciones situadas en el Norte de la isla al observarse que las piezas situadas en esta vertiente tienden a ser excesivamente irregulares en su forma.

En primer lugar, se han descartado aquellas superficies situadas a más de 2Km del eje de la TF-1 o, lo que es lo mismo, se han limitado las áreas optimas a aquellas se encuentren dentro de esta área de influencia.

Figura 6. ARH no urbanizadas – sin límites ambientales a 2Km de la TF-1

Plan Insular de Ordenación de Tenerife
Áreas de Regulación Homogénea (ARH)
ARH sin límites ambientales a 2Km de la TF-1

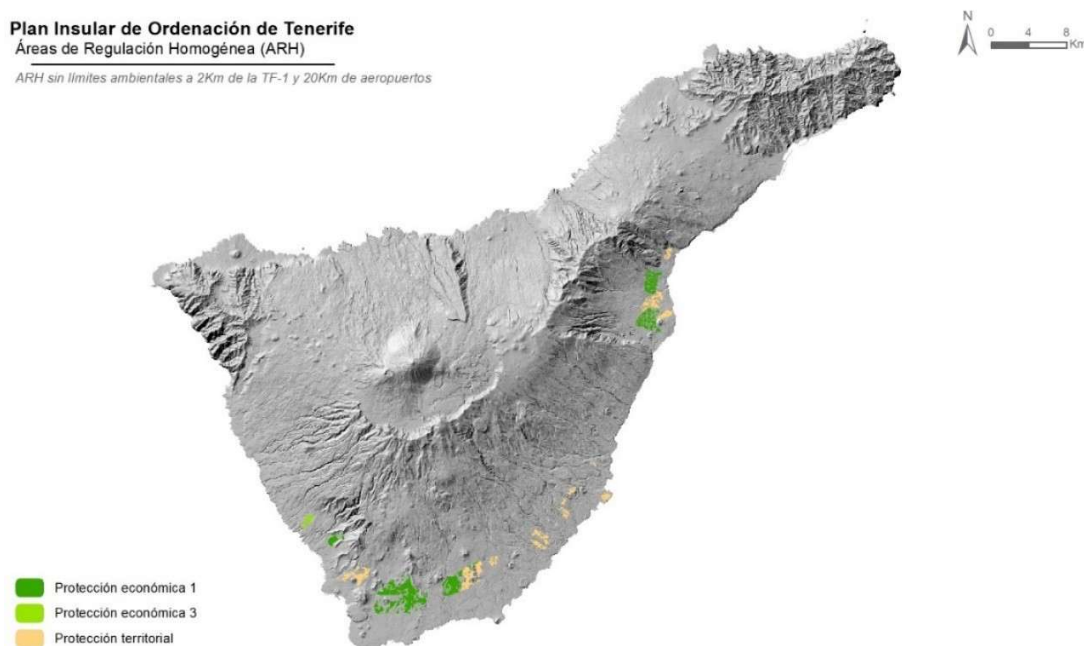


Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), TenerifeData (Cabildo Insular de Tenerife).

En segundo lugar, se ha aplicado un nuevo proceso de descarte considerando una distancia no superior a los 20Km desde cada aeropuerto, por lo que, en su combinación, sólo se consideran aptas aquellas superficies en las que concurran la localización dentro de los 2Km del eje de la TF-1 y menos de 20Km de cualquiera de los dos aeropuertos de la isla.

Figura 7. ARH no urbanizadas – sin límites ambientales a 2Km de la TF-1 y 20Km de los aeropuertos

Plan Insular de Ordenación de Tenerife
Áreas de Regulación Homogénea (ARH)
ARH sin límites ambientales a 2Km de la TF-1 y 20Km de aeropuertos

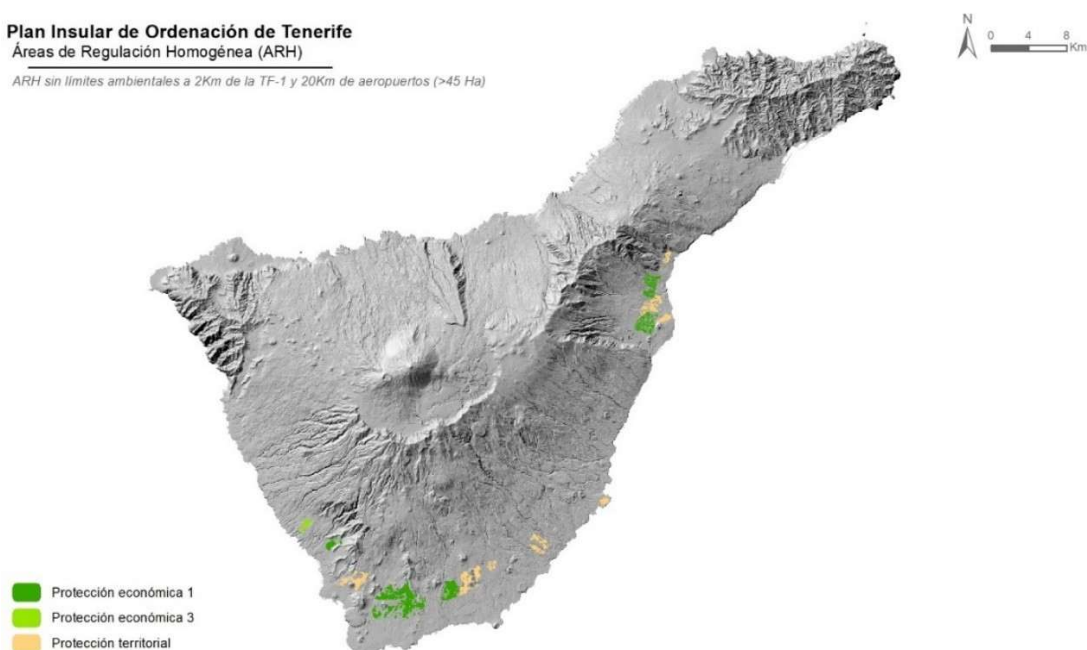


Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), TenerifeData (Cabildo Insular de Tenerife).

Al resultado anterior se ha vuelto a aplicar un nuevo filtro, descartando piezas con superficies inferiores a las 45 hectáreas.

Figura 8. ARH no urbanizadas – sin límites ambientales a 2Km de la TF-1 y 20Km de los aeropuertos superiores a 45 hectáreas

Plan Insular de Ordenación de Tenerife
Áreas de Regulación Homogénea (ARH)
ARH sin límites ambientales a 2Km de la TF-1 y 20Km de aeropuertos (>45 Ha)

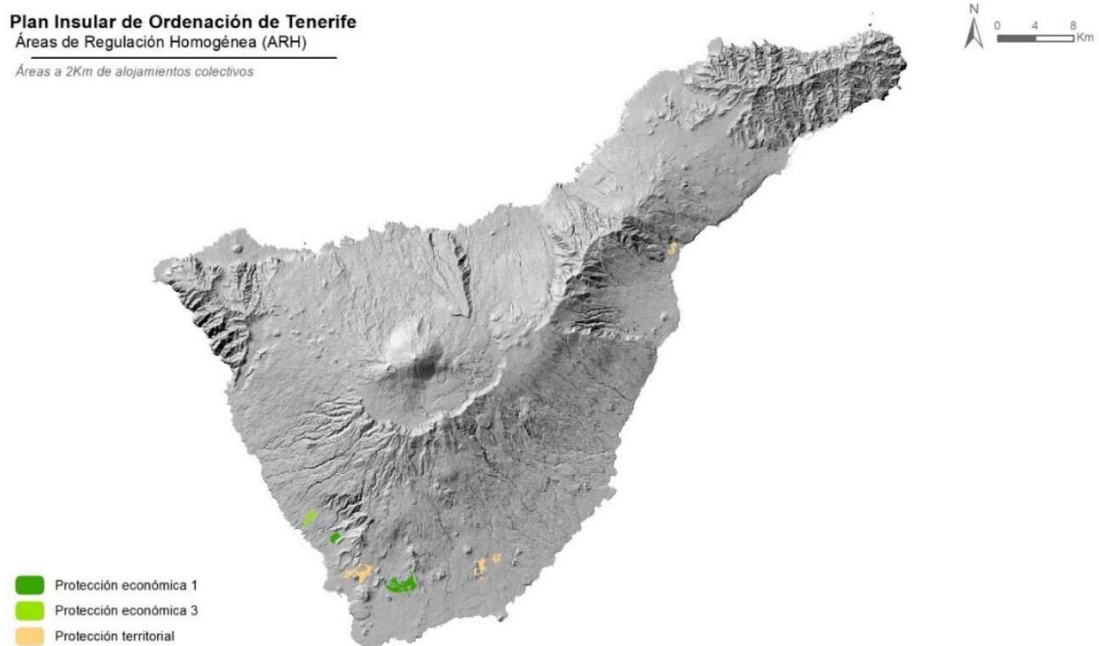


Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), TenerifeData (Cabildo Insular de Tenerife).

A los criterios de proximidad aplicados sobre infraestructuras de transporte se ha añadido un tercer elemento. En este caso, tomando en cuenta las necesidades de alojamientos vinculadas al

funcionamiento de la infraestructura evaluada, se ha considerado la necesidad de contar con una instalación con una proximidad a menos de 2Km de aquellos de carácter colectivo (alojamiento turístico).

Figura 9. ARH a 2Km de alojamientos colectivos



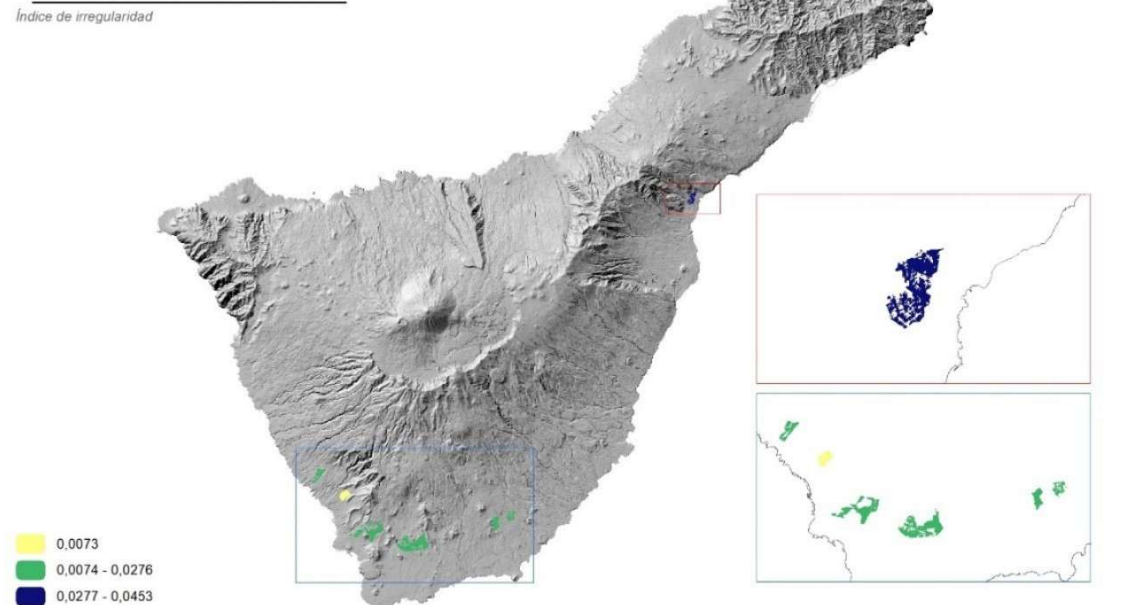
Fuente: Plan Insular de Ordenación de Tenerife (Cabildo Insular de Tenerife, 2011), Alojatur (Instituto Canario de Estadística, 2022).

Con todo ello, la superficie inicial se reduce a un subconjunto de 7 piezas localizadas en el entorno del sur de la isla con distintas formas y extensiones. Visto este último aspecto, se ha aplicado un nuevo criterio en base a la búsqueda de una regularidad geométrica que facilite la implantación de las infraestructuras y que determina la selección del terreno elegido como el más idóneo para alojar adecuadamente el complejo cultural. En este punto, merece señalarse que esta parcela ofrece de forma singular la oportunidad de obtener tomas con un tiro de cámara que tenga por fondo el océano; elemento muy apreciado en la actividad a la que se pretende destinar. Y, en segundo lugar, su ubicación la sitúa en un espacio circundado por un fondo escénico montañoso que la dota de forma natural de un especial atractivo para posibles escenarios cinematográficos.

De este modo, no sólo se considera la localización y extensión de cada pieza, sino que, además, se añade la valoración de su regularidad (continuidad, compacidad) e idoneidad óptima para el destino pretendido como elemento que permita concretar con mayor acierto las alternativas de localización más adecuadas.

Figura 10. Índice de Irregularidad

Plan Insular de Ordenación de Tenerife
Áreas de Regulación Homogénea (ARH)
Índice de irregularidad



Fuente: Apartado 7 del DAE.

En conclusión, se identifica una localización en el entorno del Llano del Majano - Llano de las Aulagas, coincidente con ARH de Protección Económica 1 y 3, en las que los diferentes criterios de descarte no identifican reducciones sustanciales de superficie, así como la forma resultante de la aplicación de los criterios sostiene un nivel suficiente de regularidad, frente a localizaciones con extensiones comparativamente superiores en algunos casos, pero con carencias de continuidad en otros.

Dicha localización cuenta además a su favor con el hecho de que se encuentra a escasos 50 metros del enlace de Fañabé, punto en el que finaliza la referida ampliación de la autopista TF-1, lo que determina que el emplazamiento seleccionado dispondrá de capacidad suficiente para absorber el previsible aumento de tráfico que generará la actividad. Este espacio permite además disponer para la actividad cinematográfica de unas condiciones escénicas notables dado que podrá seguir el tiró de cámara en el horizonte hasta el mar lo que le dota de unas características inexistentes en otros espacios. En el resto de los emplazamientos analizados en el presente documento no se cuenta con esa posibilidad y, dada su lejanía al anillo insular de carreteras, no disponen de la facilidad para el tráfico, por lo que dicho aumento de tráfico diario tendría incidencia diaria sobre las vías insulares afectadas. No existe otro emplazamiento que disponga de entrada directa (menor de 50 ml. desde el enlace de la TF-1 en Fañabé), para habilitar el acceso o salida desde el emplazamiento de la actividad generada por IGS, con el Anillo Insular que conecta Puertos y Aeropuertos con los núcleos de desarrollo económico y poblacional de la isla. (Conexión de la TF-1 con la TF-5 Anillo Insular de carreteras).

No obstante, cabe matizar que las localizaciones identificadas y delimitadas en último término responden a los criterios de carácter territorial enumerados anteriormente, lo que descarta otros de carácter socioeconómico y ambiental que podrían condicionar la decisión definitiva.

Tabla resumen de las alternativas de localización

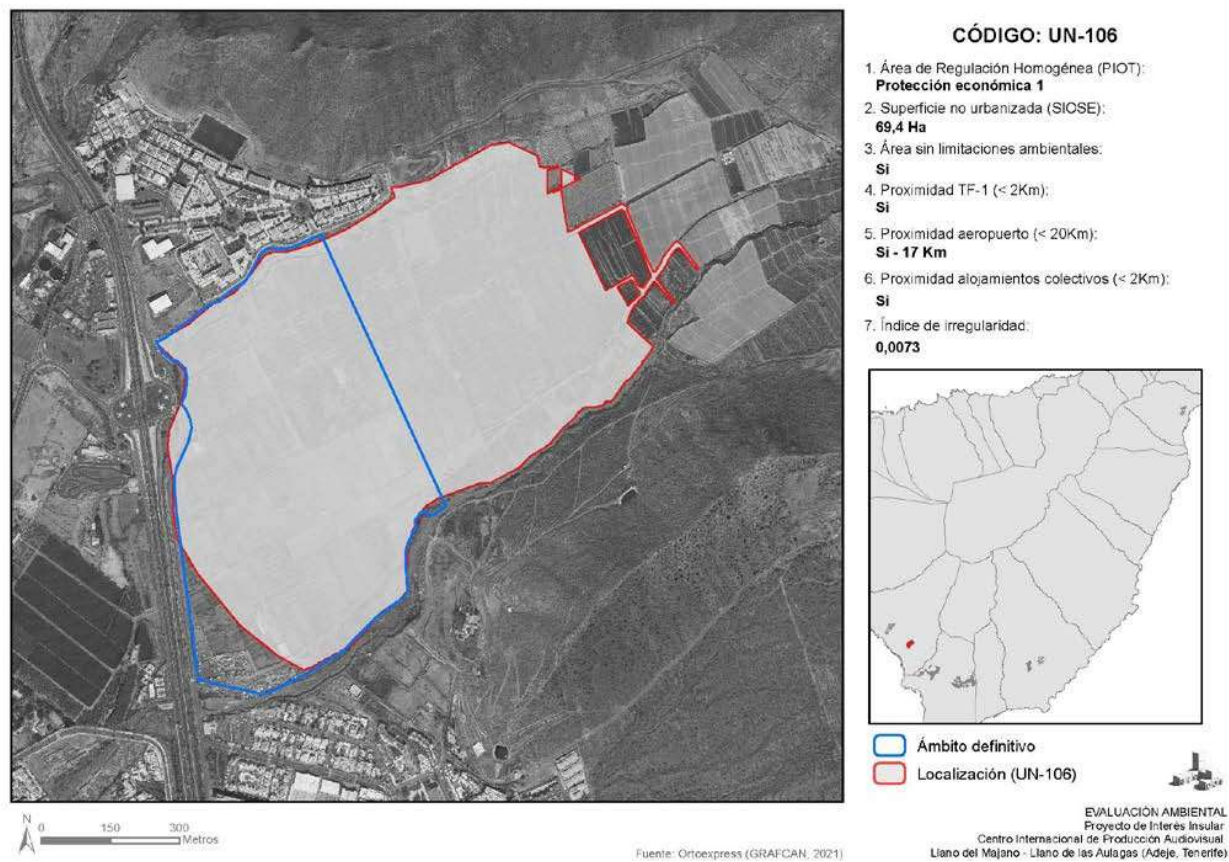
CÓDIGO	UN-019	UN-068	UN-106	UN-107*	UN-113	UN-119	UN-123
1. Área de regulación homogénea	Protección territorial	Protección económica 3	Protección económica 1	Protección territorial	Protección territorial	Protección territorial	Protección económica 1
2. Superficie no urbanizada (Ha)	48,1	69,2	69,4	68,6	49,9	192,8	279
3. Sin limitaciones ambientales (Vegetación potencial, hábitats de interés comunitario, superficie agrícola)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
4. Proximidad TF-1 (<2Km)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
5. Proximidad Aeropuertos (<20Km)	Si (12 Km)	Si (20 Km)	Si (17 Km)	Si (4 Km)	Si (5 Km)	Si (12 Km)	Si (7 Km)
6. Proximidad Alojamientos colectivos (<2Km)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
7.1 Regularidad geométrica (Índice de irregularidad próximo a cero)	0,0453	0,0168	0,0073	0,0074	0,0276	0,0098	0,0139
7.2 Regularidad (Fotointerpretación)	Excesivamente irregular	Los huecos internos establecen limitaciones para el desarrollo de la infraestructura	Compacto y regular	Compacto y regular	Los huecos internos establecen limitaciones para el desarrollo de la infraestructura		

*Nota: UN-107 coincide con suelos urbanizables destinados a otros usos.

	Muy adecuado
	Adecuado
	Poco adecuado
	Inadecuado

Fuente: Apartado 7 del DAE.

A partir de la alternativa seleccionada de localización, se definió el área de intervención prevista del proyecto, ajustándose a las necesidades finales previstas.



Fuente: Anexo 4 del DAE.

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE INTERÉS INSULAR.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias establece en su artículo 125 las determinaciones que deberán reflejar con claridad los proyectos de interés insular.

Con el fin de facilitar la justificación del cumplimiento de los requerimientos recogidos en dicho artículo, así como de servir de guía a la hora de localizar esos requisitos en este documento (si bien en buena lógica todo el mismo conforma un todo indivisible que da respuesta a las exigencias legales y establece las condiciones de la actuación contemplada), a continuación se detallan dichas determinaciones y los apartados de la documentación presentada que dan respuesta a las mismas:

<i>1.a) Justificación detallada del interés insular o autonómico, del carácter estratégico de la iniciativa, y de las circunstancias concurrentes.</i>	I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. A. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 1. Procedencia del proyecto de interés insular
<i>1.b) Identificación de la administración pública, organismo, entidad o persona física o jurídica promotora.</i>	I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. B. MEMORIA DE ORDENACIÓN. 1. Consideraciones previas. 1.2. Entidad promotora
<i>1.c) Localización de las obras a ejecutar y delimitación del ámbito territorial de incidencia del proyecto.</i>	I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. B. MEMORIA DE ORDENACIÓN. 2. Características del programa y la parcela. 2.2. Características del suelo elegido. 2.2.1. Localización y ámbito del proyecto. I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. E. PLANOS. 01. Planos de información.
<i>1.d) Descripción, con la suficiente especificación, de la ordenación y de las características técnicas del proyecto, así como de la forma de gestión a emplear para su ejecución y la duración temporal estimada de la misma.</i>	I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. B. MEMORIA DE ORDENACIÓN. 5. Descripción de la ordenación elegida. I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. C. MEMORIA DE GESTIÓN. 1. Gestión y Ejecución el Proyecto de Interés Insular. I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. E. PLANOS. 02. Planos de ordenación.
<i>1.e) Descripción de las actuaciones de urbanización y las complementarias o de conexión a infraestructuras existentes.</i>	II. PROYECTO DE URBANIZACION. A. MEMORIA DE URBANIZACIÓN. 1. Descripción general del anteproyecto de urbanización. 2. Infraestructuras de servicios. II. PROYECTO DE URBANIZACION. B. PLANOS. 01. Planos de gestión y ejecución (anteproyecto de urbanización).
<i>1.f) Incidencia sobre el territorio físico, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas.</i>	DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO. 1. Evaluación ambiental estratégica ordinaria. 2. Evaluación de impacto ambiental simplificada.
<i>1.g) Adecuación con el planeamiento local vigente en el término o términos municipales en que se asiente o, en su caso, con las determinaciones de dicho planeamiento municipal que han de ser modificadas como consecuencia de la aprobación del proyecto.</i>	I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. B. MEMORIA DE ORDENACIÓN. 5. Descripción de la ordenación elegida. 5.5. Análisis de la normativa urbanística vigente y justificación de las incorporadas

1.h) Justificación de la viabilidad económica, en relación con el coste total previsto.

1.i) Estudio de alternativas posibles, en el caso de que el proyecto afecte a suelo rústico de protección ambiental.

2. Los proyectos de iniciativa privada deberán además contener los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la misma, que será obligatorio garantizar. La garantía total será del 10% del coste total de las obras a realizar, según proyecto básico, para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimiento de infracciones o de las labores de restauración de los terrenos. Este importe podrá ser elevado en casos singulares, de forma motivada, hasta el 20% del mismo importe.

I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. C. MEMORIA DE GESTIÓN.

I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. A. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2. Justificación de la localización de la iniciativa.

A pesar de que el emplazamiento del proyecto no afecta a suelo rústico de protección ambiental, se realiza en este apartado una valoración que justifica la elección del lugar para la implantación de la iniciativa.

I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. C. MEMORIA DE GESTIÓN.

1.2. Compromisos y obligaciones del promotor

Por otro lado, el artículo 47.3 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018, de 26 de diciembre), dispone que la “solicitud de un proyecto de interés insular o autonómico deberá estar acompañada de los siguientes documentos”:

a) Memoria justificativa y la descripción detallada de la ordenación y de las previsiones de ejecución necesarias, incluido el análisis ambiental de las distintas alternativas, con inclusión de la alternativa cero, y sus posibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales

I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. A: MEMORIA JUSTIFICATIVA.

I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. B: MEMORIA DE ORDENACIÓN

b) Proyecto de obra, en su caso

II. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

A. MEMORIA DE URBANIZACIÓN

B. PLANOS PROYECTO DE URBANIZACIÓN

C. ANEXO 1. PROYECTO TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES.

III. PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

A. MEMORIAS DE EDIFICACIÓN

B. PLANOS DE EDIFICACIÓN

En esta fase de solicitud de la iniciativa, se acompaña el anteproyecto de la urbanización y los criterios y parámetros de aprovechamiento de las parcelas, que servirán de base para la elaboración de los anteproyectos de los edificios de la primera etapa de ejecución. Estos anteproyectos de los edificios se presentarán junto a la documentación para la aprobación inicial del Proyecto de Interés Insular.

c) Solución de un modo satisfactorio, y a financiar en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran necesarias para la conexión con las redes generales de servicios y comunicaciones, garantizando la operatividad y calidad de las infraestructuras públicas preexistentes.

DOCUMENTO II. MEMORIA DE URBANIZACIÓN.

1. Descripción general del proyecto de urbanización.
2. Descripción general del proyecto de edificación
3. Infraestructuras de servicios.

DOCUMENTO II. PLANOS.

Planos de urbanización

d) Asunción de todos los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento.

I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. C. MEMORIA DE GESTIÓN.

1.2. Compromisos y obligaciones del promotor

e) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del proyecto, en el que se precisará la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, las fuentes de financiación y obligaciones que deban asumirse con el municipio o municipios afectados.

I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. C. MEMORIA DE GESTIÓN.

I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. D. ANEXOS. ANEXO 7. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

f) Acreditación de la prestación de garantías correspondiente.

I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. C. MEMORIA DE GESTIÓN.

1.2. Compromisos y obligaciones del promotor

g) Acreditación suficiente de la titularidad de derechos subjetivos sobre el correspondiente terreno.

I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. D. ANEXOS. ANEXO 2: ACREDITACIÓN DE LA TITULARIDAD

h) Documentación gráfica que sea precisa para reflejar con claridad y precisión las determinaciones exigidas legalmente.

I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. E PLANOS.

1. Planos de información
2. Planos de ordenación
3. Fichas de ordenación

II. PROYECTO DE URBANIZACION. B. PLANOS.

III. PROYECTO DE EDIFICACION. B. PLANOS EDIFICACIÓN.

i) Documentación ambiental, que incluirá en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

1. Documento inicial estratégico.
2. Documento ambiental.
 - 2.1. Evaluación de Impacto ambiental simplificada de la urbanización.
 - 2.2 Evaluación de Impacto ambiental simplificada de las edificaciones.

j) Normativa territorial y urbanística aplicable, en su caso.

I. DOCUMENTACION SUSTANTIVA. B. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

5. Descripción de la ordenación elegida

5.3. Clasificación y categorización del suelo.

5.4. Zonificación de usos y condiciones generales de la edificación.

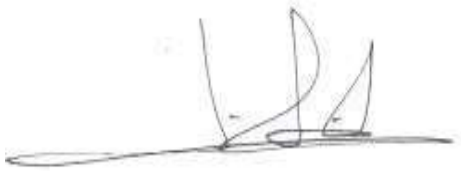
5.7. Fichas urbanísticas ordenanzas parcelas

En Madrid, enero de 2025,



Fdo. Don Leon Benazerraf Botbol

Arquitecto colegiado nº 9.634 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid



Fdo. Joaquín Torres Vérez

Arquitecto colegiado nº11.723 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

A-cero, Torres y Llamazares s.l.p.

Sociedad colegiada nº70.918 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid