Ayuntamiento de
la Villa de Tegueste

Ref :SEC

CUBIERTA DE FAX

Para : Federico García Barba
Centro: GBGV - ARQUITECTOS
Teléfono : 922.28.40.25
Fax : 922.29.38.53

De : Alicia López
Centro: Secretaría General. Ayuntamiento de Tegueste.
Teléfono : 922-31.61.22
Fax :922-54.09.03

Fecha : 22 de Octubre de 2008.
Total de páginas: 5 (incluida esta carátula)

Adjunto remito INFORME emitido por la Consejería de Turismo, Dirección General de Infraestructura Turística referente a la Aprobación Inicial del P.G.O.

Sin otro particular, un saludo.

30-10-08

Gobierno de Canarias

Consejería de Turismo
Dirección General
de Infraestructura Turística

644063
14.327 9:31

Sr. Alcalde
Ayuntamiento de la Villa de Tegueste
Plaza de San Marcos 1
38.280 TEGUESTE. – S/C DE TFE

Asunto: **Plan General de Ordenación de Tegueste (Aprobación Inicial) e Informe de Sostenibilidad.**

Siguiendo instrucciones del Ilmo. Sr. Director General de Infraestructura Turística se ha procedido por este Servicio al análisis del documento de referencia, desde la incidencia en las previsiones turísticas, emitiéndose el siguiente:

INFORME

1.- ANTECEDENTES

El instrumento de planeamiento urbanístico de Tegueste fue sometido a un proceso de adaptación básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC) dando como resultado el vigente Plan General de Ordenación (PGO) de 2004.

Tras la Adaptación Básica, Tegueste inició un nuevo proceso de revisión de planeamiento para adaptarse plenamente al marco jurídico de ordenación del territorio que le es de aplicación, caracterizado por el TRLOTENC (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo), las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003, de 14 de abril), y el Plan Insular de Ordenación de Tenerife-PIOT (Decreto 150/2002, de 16 de octubre).

El Avance de la nueva revisión del instrumento de planeamiento urbanístico fue sometido a exposición pública por Decreto de la Alcaldía de 12 de julio de 2006[1]. Posteriormente, el Ayuntamiento de Tegueste, en sesión extraordinaria celebrada el día 11 de mayo de 2007, acordó aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación de Tegueste, dando lugar, tras la publicación del acuerdo a un nuevo periodo de exposición pública.

El 4 de enero de 2008 tiene entrada en el Registro de esta Dirección General un oficio del Ayuntamiento de Tegueste, por el que se remite un ejemplar *del "documento de adaptación plena del Plan General de Tegueste"*, así con del *"Informe de Sostenibilidad Ambiental"*, con el fin de que sean emitidos informes sectoriales por este Departamento.

En el transcurso de la tramitación del PGO se han realizado 2 Comisiones de Seguimiento, siendo invitado este Departamento a la última, en la que fue tratado como asunto monográfico las alternativas a la actual carretera insular TF-13, sin ser comentado ningún aspecto relacionado con el Turismo.

La actividad turística en la isla de Tenerife está regulada por el Plan Territorial de Ordenación del Turismo de Tenerife, en adelante PTOTT y que fue aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), en sesión celebrada el 6 de abril de 2005[2]. El PTOTT es un Plan de desarrollo del vigente PIOT, y, consecuentemente, sigue y detalla su Modelo Turístico, que si bien en su tramitación incorporó algunas determinaciones de la misma, como los ritmos de crecimiento, es previo a la Ley 19/2003, de 14 de abril, *"Ley de Directrices"*.

[1] Publicado en anuncio del BOC 2006/136 (14.07.2006)
[2] Publicado en el BOC 2005/231 (24.11.2005)

Edif. Usos Múltiples I Planta 8ª
Plaza de los Derechos Humanos s/n
35003 Las Palmas de Gran Canaria
Tfno.:928 306 000 Fax: 928 306 768

Edif. Usos Múltiples Planta 2ª
Avda. de Anaga 35
38001 Santa Cruz de Tenerife
Tfno.:922 475 047 Fax: 922 475 048

2.- DOCUMENTACIÓN ANALIZADA

Plan General de Ordenación de Tegueste. Aprobación Inicial. Mayo 2007.Documento remitido por el Ayuntamiento de Tegueste en formato digital (CD-ROM) estructurado de la siguiente manera:

01_Ordenación Estructural.
- Planos Ordenación Estructural (10 uds)
- Textos Ordenación Estructural: Introducción, Diagnóstico Urbanístico, Memoria y Normativa de O. E.

02_ Ordenación Pormenorizada.
- Anexos Ordenación Pormenorizada: Anexo 1_Fichas Ordenación Áreas Urbanas, Anexo 2_Instrumentos Ordenación Remitida, Anexo 3_Ámbitos Gestión
- Planos Ordenación Pormenorizada (20 uds)
- Textos Ordenación Pormenorizada: Memoria y Normas de Ordenación Pormenorizada

03_Informe Sostenibilidad Ambiental
- Anexos Informe Sostenibilidad: Valoración ambiental unidades territoriales
- Planos Informe Sostenibilidad (14 uds)
- Textos Informe Sostenibilidad (memoria)

04_Informe Técnico Sugerencias Avance PGO (2 tomos)

3.- CAPACIDAD ALOJATIVA MUNICIPAL ACTUAL. MODELO TURÍSTICO PROPUESTO

3.1.- Circunstancias actuales. Planta alojativa.

El Municipio de Tegueste se localiza en el norte de Tenerife, caracterizándose por ser uno de los municipios totalmente interiores de la isla, junto con El Tanque y Vilaflor. Su superficie es de 26,41 km², lo que representa alrededor del 1,30 % de superficie insular, y se encuentra rodeado por el territorio del municipio de San Cristóbal de La Laguna.

Tiene una población de 10.461 habitantes[3], lo que supone el 1,2 % de la población insular. La entidad más poblada el propio Tegueste que concentra un tercio de la población del término, repartiéndose el resto en otros barrios.

Según los datos que obran en este Departamento, la planta alojativa de Tegueste, está conformada por 16 plazas alojativas que se reparten entre una modalidad de Turismo Rural (9 plazas en 2 casas rurales) y una vivienda turística de 7 plazas.

3.2.- Modelo Turístico Propuesto

El Municipio de Tegueste no está incluido en ningún Ámbito Turística Insular del PIOT y del PTOTT, siendo el más cercano el Ámbito de Referencia Turística del Noroeste situado en el litoral del vecino municipio de La Laguna y en el que se enclava la Zona Turística de Bajamar-Punta del Hidalgo. La Memoria de Ordenación Estructural del PGO hace mención a la determinación del PIOT de excluir al municipio de las zonas con desarrollo turístico convencional.

El Modelo Turístico del PGO, como consecuencia de no pertenecer a ninguna Zona Turística, está **basado en el Turismo Rural**, siendo el Uso Turístico admisible *"en el medio rural y en los núcleos poblacionales relacionados con las actividades rústicas y en aquellos ámbitos e inmuebles de valor reconocido histórico artístico o etnográfico reconocidos por este PGO* [4]". Siguiendo este criterio, podría admitirse el Uso en el Casco Histórico Artístico de Tegueste[5] y las casas catalogadas[6] que forman parte del patrimonio cultural del municipio.

---

[3] Según el padrón municipal de fecha 1 de enero de 2007.
[4] Art.III.2.03 Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.
[5] El Conjunto Histórico de Tegueste fue declarado Bien de Interés Cultural mediante el Decreto 158/1986, de 24 de octubre (BOC 132/1986) y cuenta con el Plan Especial de Protección en vigor aprobado definitivamente el 30 de junio de 2002 (publicado el anuncio de aprobación en el BOC 086/2003).
[6] Catálogo de Edificaciones protegidas aprobado en 1992

Al no estar el territorio del municipio de Tegueste dentro de una Zona Turística, le son de aplicación las Disposiciones Normativas del capítulo 3 del PTOTT, cuyo ámbito es insular y cuya finalidad es la ordenación específica del Uso Turístico. En estas disposiciones se regulan los establecimientos turísticos susceptibles de ser implantados en el municipio, algunos de los cuales no son barajados por el Plan General.

Observación 1- Modelo Turístico del PIOT y del PTOTT

Debe modificarse el apartado C.2:02.03.3 de la Memoria de Ordenación Estructural en el sentido de reconocer que el Plan General se encuentra afectado por las determinaciones del PTOTT.

Siguiendo las determinaciones del planeamiento turístico insular, se recomienda la elaboración de un Catálogo de Edificaciones susceptibles de ser destinadas a Turismo Rural. La elaboración de este documento puede contribuir a la determinación al mismo tiempo de la capacidad alojativa máxima del municipio, parámetro indispensable en la definición del Modelo Turístico.

4.- ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

4.1.- Usos turísticos previstos

El Uso Turístico se contempla tanto en la Ordenación Estructural como en la Ordenación Pormenorizada del PGO. La única modalidad que es contemplada en el documento es el Turismo Rural, siendo descritas sus *"categorías"* en los artículos III.2.03 y VI.2.02 de las Normas de Ordenación Estructural.

Observación 2- Turismo Rural.

Las definiciones que contempla el PGO sobre Turismo Rural no coinciden en su totalidad con las del Decreto 18/1998, de 5 de enero, de regulación y ordenación de los establecimientos de alojamiento de turismo rural, produciéndose variaciones que pueden afectar a los inmuebles susceptibles de albergar este uso, limitando su número. Asimismo, se observan diferencias entre las descripciones de los conceptos de Turismo Rural de los dos artículos de la Normas de Ordenación Estructural. Se estima conveniente que el PGO se remita a las definiciones del Decreto 18/1998 a la hora de regular el Turismo Rural.

En el PGO existe, a la hora de regular del uso turístico una discrepancia entre partes del documento. Mientras que las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural sólo contemplan la modalidad de Establecimientos de Turismo Rural *"en las categorías de Casas Rurales y Hoteles Rurales"*, la ordenación pormenorizada introduce, junto a la ya citada, la modalidad de Hotel de Ciudad.

No se prevén sectores de suelo urbanizable con uso turístico.

Observación 3- Usos Turísticos Previstos.

En la regulación de los usos turísticos el PGO debe eliminar la modalidad de Hotel de Ciudad, dado que responde a un tipo de hotel especializado a enclavarse en determinados pascos urbanos (art.39, decreto 149/1986, de 9 de octubre, de ordenación de establecimientos hoteleros) entre los que no se encuentra Tegueste. Asimismo en este municipio, en aplicación del art. 3.2.2.b PTOTT, tampoco se admiten hoteles urbanos, de características análogas a los de ciudad, al no estar incluido en la relación de los núcleos que admiten esta modalidad.

4.2.- Usos turísticos en suelo rústico

La regulación de los distintos usos en el suelo rústico se produce, en el documento que se analiza, el artículo VI.1.04 de Desarrollo de actividades en el suelo rústico. En el mismo, se incluye un esquema donde se asignan los usos a las diferentes categorías de suelo rústico, especificando el carácter global, característico o compatible. En lo referente al Uso Turístico, únicamente es contemplado como

uso compatible en las categorías de asentamiento agrícola, en la modalidad de Casas Rurales, y de asentamiento rural, en el que se admiten Casas y Hoteles Rurales.

Por otra parte, en el apartado 1 del artículo VI.2.02, de Casas Rurales y hoteles rurales, se observa la admisión de estos usos en las categorías de suelo rústico de protección agraria, paisajística y de asentamientos agrícolas y rurales.

Finalmente queda remitida la ordenación y disposición de Campamentos de turismo a lo que disponga el Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos de Turismo, actualmente en tramitación.

Observación 4:- Usos Turísticos en suelo rústico

El PGO debe clarificar las categorías de suelo rústico en las que se admite el uso turístico, eliminando las posibles discrepancias internas del documento.

5.- CONCLUSIÓN

Conforme al artículo 33.4 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, en cumplimiento del trámite de consulta, y como conclusión del análisis realizado del documento ***Plan General de Ordenación de Tegueste. Aprobación Inicial*** se emite informe sectorial **FAVORABLE CONDICIONADO** a la subsanación de las deficiencias observadas.

Jefa de Servicio de Planificación Territorial Tca.
P.O. Ignacio Bernad Millán
Jefe de Sección de Planificación

Santa Cruz de Tenerife, a 16 de septiembre de 2008