

5.1.1.3. REGIMEN DEL SUELO DELIMITADO PARA LOS
NUCLEOS DE POBLACION NO TURISTICOS (INCLUIDO
ARRECIFE): CRITERIOS BASICOS.

- A) Delimitar los techos del suelo ocupable para estos núcleos de población (5) para tres cuatrienios hasta el año 2.000.
- B) Definición de su categoría en función de su rol insular (Ver ETIB) manteniendo su carácter concentrado y propiciando unas tipologías y densidades de edificación que permitan asumir dicho rol sin deteriorar su imagen urbana.

En cada núcleo, se ha propuesto una delimitación muy amplia, de forma que incorpore el máximo de las edificaciones existentes y ofrezca una gran holgura frente a las nuevas. Con ello se pretende facilitar la preservación del Selo Rústico exterior.

Se han planteado indicativamente diferentes tipologías y densidades en función de las diversas situaciones actuales y sus roles insulares futuros:

En Arrecife y los Núcleos de Litoral se plantea el respeto a las determinaciones establecidas en la Ley de Costas.

B.1. Capital Insular: Arrecife

Se mantiene lo previsto en su Plan General, a pesar de las reservas ya comentadas en relación a las consecuencias de incrementar las densidades actuales.

B.2. Centros Municipales Residenciales y Dotacionales.

Yaiza, Tías y San Bartolomé se proponen indicativamente con densidades desde 100 h/Ha. a 30h/Ha.

B.3. Núcleos Residenciales de Descongestión.

La Masada, Tahiche y la Santa se proponen indicativamente con densidades de 75h/Ha. Playa Honda se propone indicativamente con densidades de 100h/Ha.

B.4. Núcleos Rurales y de Descongestión.

Mácher Güime y Mozaga, se proponen indicativamente con densidades de 75h/Ha. Tao, Tiagua, Las Breñas, La Hoya y Maciot se proponen indicativamente con densidades de 75h/Ha. a 30h/Ha.

B.5. Núcleos de Litoral.

Orzola y Punta Mujeres, se proponen indicativamente con densidades de 100h/Ha; Arrieta, las Caletas y los Cocoteros (6) con 75h/Ha; y Caleta del Caballo (6), Caleta de la Villa (7) y el Golfo (7) con 50h/Ha. La

La Caleta del Sebo y Pedro Barba (7) requiere un estudio específico que incorpore sus especiales circunstancias. (Se propone 50h/Ha).

B.6. Centros Municipales Rurales Dotacionales con Servicios Turísticos complementarios.

Tinajo, Teguisse y Haría se prevén con dos zonas; la central de hasta 75h/Ha. y la exterior de hasta 30h/Ha.

B.7. Resto de núcleos rurales.

El resto de núcleos rurales se proponen indicativamente con densidades de 30h/Ha.

C) Ofrecer una capacidad holgada de suelo, y por lo tanto de precio asequible, en relación a las necesidades previstas para albergar a la población autóctona así como a la inmigrante que se prevé que concurrirá en los próximos años a la Isla.

Ello, unido a las bajas densidades propuestas en el apartado anterior, permiten mantener la forma tradicional de ocupar y construir (autoconstrucción) las parcelas y establecer tipologías acordes con la fisonomía del lugar para los residentes (evitar la proliferación de "bloques urbanos").

Las necesidades residenciales previstas y su cobertura para la población residente (autóctonos+inmigrantes) hasta el año 2.000 se mantiene en la proporción 1 a 3,45.

CIENAS.088 11

- D) El resultado de la aplicación de estos criterios conduce a las delimitaciones, capacidades (en habitantes) y densidades expresadas en el cuadro adjunto, en el que los datos de la columna "Has. delimitadas" son de carácter determinante y los datos de las columnas "Capacidad de población" y "Densidades h/HA" son indicativos.

DELIMITACION, CAPACIDAD Y DENSIDAD DE LOS NUCLEOS NO TURISTICOS

MUNICIPIO	NUCLEO DE POBLACION	ALOJAMIENTO RESIDENCIAL.		
		Has. DELIMITADAS	CAPACIDAD DE POBLACION	DENSIDADES h/Ha
MARIA	Arrieta	44	3.300	75
	Haria	45	2.700	100
	Maguez	34	1.020	30
	Mala	32	960	30
	Charco del Palo			
	Orzola	23	2.300	100
	Punta Mujeres	28	2.800	100
	Tabayesco	5	150	30
	Ya	10	300	30
Guinate	7	210	30	
	TOTAL	228	13.740	56
TEGUISE	Las Caletas	3	225	75
	Caleta del Caballo	5	225	50
	Caleta de Sebo	20	1.000	50
	Caleta de la Villa	22	1.100	50
	l. Honos (Fanara)			
	Cocoteros	13	975	75
	Guatiza	70	2.100	30
	El Mojón	17	510	30
	Mozaga	21	1.575	75
	Munique	19	570	30
	Nazaret	18	540	30
	Oasis de Nazaret			
	Soo	55	1.650	30
	Tahiche	273	20.475	75
	Tao	35	1.444	75
	Tesequite	16	480	30
	Tiagua	21	866	75
Los Valles	25	750	30	
La Villa de Teguisse	82	5.296	100	
Costa Teguisse		13.425		
Pedro Barba	9	270	30	
Charco del Palo				
	TOTAL	724	53.476	73
S. BARTOLOME	San Bartolome	166	10.956	100 75 30
	Guine	116	8.700	75
	Mozaga	8	600	75
	La Florida	84	2.520	30
	El Islote	26	780	30
	Montaña Blanca	37	1.110	30
	Playa Honda (incluido industrial)	235	10.300	100
	TOTAL	672	34.966	52
ARRECIFE	Arrecife. (incluido industria)	825	135.000	164
	TOTAL	825	135.000	164
TINAJO	El Cuchillo	34	1.020	30
	Finajo-Mancha Blanca	353	15.885	75
	La Santa	46	3.450	75
	La Santa Sport		2.977	
	La Vegueta	82	2.460	30
	TOTAL	515	25.792	50
TIAS	La Asomada	42	1.260	30
	Conil	40	1.200	30
	Macher	115	3.720	75
	Masdache	48	1.440	30
	Puerto del Carmen		5.528	
	Tias	275	16.417	100
Vega de Tegoyo	19	570	30	
	TOTAL	539	30.135	56
YATZA	Las Breañas	66	4.950	75
	Femes	24	720	30
	El Bolfo	7	350	50
	Maciot	36	1.080	30
	Playa Blanca		15.462	
	Pto. Calero-Cort. Viejo		680	
	Playa Quemada			
	Uga	61	1.830	30
Yaiza	101	7.482	100	
	La Hoya	18	540	30
	Degollada	23	690	30
	Las Casitas	20	600	30
	La Masada	170	12.750	75
	TOTAL	526	47.134	90
TOTAL ISLA.		3.988	340.243	85

* Edificabilidad residencial sobre suelo considerado en su conjunto como turístico (15% sobre alojamiento turístico aproximadamente).

** Edificabilidad turística sobre suelo considerado en su conjunto como residencial.

*** Estas cifras incluyen Arrecife; sin su imputación se obtendrían 3.163 Has., 202.043 Has., y 64 Hab./Ha.

5.1.2. El tratamiento de las expectativas urbanísticas basadas en el planeamiento preexistente.

Se han analizado los planes con procesos aprobatorias hasta Agosto de 1988.

Las razones de carácter general que justifican el tratamiento establecido por el Plan Insular de Ordenación en relación con las expectativas urbanísticas basadas en el planeamiento preexistente, realicen la necesidad expuesta ampliamente en otros documentos del Plan (Tomos 1 y 10-2) de restringir y a la vez enriquecer el desarrollo turístico global de la isla para adecuarlo a la capacidad de acogida del medio físico ambiental y socio-cultural del sistema insular y para adaptarlo a las demandas del mercado turístico mundial.

Las medidas adoptadas por el Plan Insular de Ordenación, están avaladas jurídicamente en el Tomo 10-5 del mismo y no requieren indemnizaciones.

A) El Plan General Municipal de Arrecife.

Se mantiene el área delimitada por el P.G.M. a excepción de Suelo Urbanizable no Programado SUNP IV al Norte de la Vía de Circunvalación, (14 Ha) con lo que su superficie queda concretada en 825 Ha.

Se mantienen los aprovechamientos urbanísticos previstos en las Normas del P.G.M. con la limitación de no superar la programación prevista de plazas de alojamiento turísticas en el municipio.

B) Delimitaciones de Suelo Urbano preexistentes en María, Tequise, San Bartolomé, Playa Honda, Tinajo y Tías.

OL. 1974/1975
 El Plan Insular, considera las delimitaciones contenidas en los últimos documentos urbanísticos, conocidos por los redactores del Plan Insular, en realización por parte de los municipios correspondientes.

Sus aprovechamientos urbanísticos deberán ser concretados por el planeamiento municipal, si bien el Plan Insular ofrece criterios indicativos en relación a los mismos en el Título 5º de estas Normas.

C) Delimitaciones de Suelo Urbano y Planes Parciales Turísticos preexistentes en Puerto del Carmen, Mojones, Pocillos y Matagorda.

El Plan Insular de Ordenación incorpora las delimitaciones y aprovechamientos urbanísticos (en número de plazas turísticas) contenidas en la Normas Subsidiarias de reciente aprobación municipal que se reseñan en el siguiente cuadro.

Cuadro 5.8

PLANEAMIENTO	DELIMITAC. Ha.	PLAZAS TURIST: p
DSU (Zonas 2/3/5) (3)	175,55 Ha.	10.948 p. exist.
PEOT Playa Blanca	28,77 Ha.	
PP Costa Luz	33,55 Ha.	
PP Los Pocillos	15,27 Ha.	
PEOT Playa Grande	12,09 Ha.	7.034 p. exist.+
PP Pocillos-Este	13,16 Ha.	+5.828 p. nuevas=
PP Matagorda	42,74 Ha.	=12.862 p. totales
PP Costa Mar	12,87 Ha.	
PP Los Caserones	10,00 Ha.	
-----	-----	-----
TOTAL CASCO Y PP.	344,00 Ha.	17.982 p. exist.+ +5.828 p. nuevas= =23.810 p. tot. (2)

El Plan Insular establece en el Título 6º Sección 3ª de las Normas su consideración sobre las NNSS de Tias que están en proceso de tramitación.

- D) Planes Especiales y Planes Parciales turísticos cuyo suelo ha sido clasificado como Suelo Rústico en el Plan Insular de Ordenación.

PEOT Tilama, PEOT Vegavista, PEOT Costa Atlantica y Caleta de Famara, PEOT Dehesa de Famara (1ª y 2ª fase) PEOT Marina de Famara, PU Playa de Famara, PU Playa del Perejil y PEOT de Tahiche, zona de Las Caletas.

Todos estos planes se previeron en áreas actualmente protegidas por la Ley de Protección de Espacios Naturales y sobre zonas de alto valor medioambiental y paisajístico (El Jable...), no se han desarrollado nunca y su suelo se clasifica como suelo rústico.

- E) Planes Especiales o Planes Parciales turísticos que el Plan Insular respeta total o parcialmente, en cuanto a delimitación y edificabilidad, pero modifica, de forma concreta y delimitada, la distribución de dicha edificabilidad entre los distintos usos y actividades.

Las especificaciones básicas de cada Plan Parcial y/o Especial que se reflejan en las fichas que figuran a continuación, resultan de la aplicación de los criterios generales y determinaciones contenidos en los siguientes artículos de las Normas:

- La distribución de la edificabilidad total reconocida en cada Plan parcial y/o Especial entre los diferentes usos permitidos por este Plan Insular (servicios y dotaciones comercializables, alojamiento turístico y residencia estable), de los criterios generales contenidos en el Art. 4.1.2.2.b) de las Normas.

- La determinación del número de plazas (máximo en alojamiento turístico, mínimo en residencia estable) correspondientes a la edificabilidad de cada uno de los usos, de las determinaciones contenidas en los Arts. 3.3.1.4.1.A) y B) y 3.3.2.4.1.2.3. y 4 de las Normas.

- La programación de las plazas turísticas y residenciales previstas por cuatrienios para antes y después del año 2000, de los criterios generales contenidos en el Art. 4.1.2.2. c) de las Normas.

DENOMINACION: 1 P.E.O.T. La Maleza de Tahiche, Cortijo del Majo, Llanos del Charco, Costa Teguisse.

A1 - SUPERFICIE DE LA ACTUACION: 7.650.000 m2

A2 - EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c): 1.879.462 m2c

A3 - REFERENCIA DE DISTRIBUCION POR USOS Y ACTIVIDADES DE LA EDIFICABILIDAD:

USO-ACTIVIDAD	M2C	Nº PLAZAS
SERVICIOS Y DOTACIONES PUBLICAS	Según Normativa No consume edificación	
SERVICIOS Y DOTACIONES COMERCIALIZABLES	469.865	
ALOJAMIENTO TURISTICO	939.732	26.849
RESIDENCIA	469.865	13.425
TOTAL	1.879.462	40.274

A4 - REFERENCIA DE PROGRAMACION PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES:

USO ACTIVIDAD	ANTES 2.000			DESPUES 2.000	TOTAL
	1.992	1.996	2.000		
PLAZAS TURISTICAS	13.346	17.994	20.463	6.386	26.849
PLAZAS RESIDENCIALES	981 (1)	1.962(1)	2.943(1)	10.482	13.425
PLAZAS TOTALES	14.327	19.956	23.406	16.868	40.247

(1) Estas cifras podrán incrementarse hasta un 20% en cada cuatrienio sin que en ningún caso el incremento acumulado antes del año 2.000 supere las plazas previstas para después del año 2.000.

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del 2000 y después del 2000 se distribuirá por el planeamiento municipal correspondiente (sin incrementar después de este año 2000 el ritmo del último cuatrienio 1996-2000 del programa del Plan Insular).

A5 - OBSERVACIONES GENERALES:

Podrán modificarse las referencias anteriores, conforme al procedimiento y para los supuestos contemplados en el Art. 4.1.2.2. A) 3 de estas Normas.

DENOMINACION: 2 - P.E.O.U. Isleta y Ria de la Santa: La Santa Sport.

- A1 - SUPERFICIE DE LA ACTUACION:** 1.277.500 m²
- A2 - EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c):** 425.630 m²c (ver observ.)
- A3 - REFERENCIA DE DISTRIBUCION POR USOS Y ACTIVIDADES DE LA EDIFICABILIDAD:**

USO-ACTIVIDAD	M ² C	Nº PLAZAS
SERVICIOS Y DOTACIONES PUBLICAS	Según Normativa No consume edificación	
SERVICIOS Y DOTACIONES COMERCIALIZABLES	106.407	---
ALOJAMIENTO TURISTICO	215.005	6.143
RESIDENCIA	104.218	2.977
TOTAL	425.630	9.120

- A4 - REFERENCIA DE PROGRAMACION PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES:**

USO ACTIVIDAD	ANTES 2.000			DESPUES 2.000	TOTAL
	1.992	1.996	2.000		
PLAZAS TURISTICAS	2.267	4.247	6.143	--	6.143
PLAZAS RESIDENCIALES	310 (1)	620(1)	931(1)	2.046	2.977
PLAZAS TOTALES	2.577	4.867	7.074	2.046	9.120

(1) Estas cifras podrán incrementarse hasta un 20% en cada cuatrienio sin que en ningún caso el incremento acumulado antes del año 2.000 supere las plazas previstas para después del año 2.000.

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del 2000 y después del 2000 se distribuirá por el planeamiento municipal correspondiente (sin incrementar después de este año 2000 el ritmo del último cuatrienio 1996-2000 del programa del Plan Insular).

- A5 - OBSERVACIONES GENERALES:**

- 1.- El P.I.L considera el P.E.O.U previo a la modificación de 29-1-88 por estar esta en consideración.
- 2.- Se varían los % dedicados a Alojamiento turístico y residencial para no reducir las cifras de alojamiento turístico de la Aprobación Provisional.
- 3.- Podrán modificarse los criterios anteriores conforme al procedimiento y para los supuestos contemplados en el Art. 4.1.2.2. A) 3 de estas Normas.

DENOMINACION: 3 - C.I.T.N. Montaña Roja.

A1 - SUPERFICIE DE LA ACTUACION: 11.950.000 (incluidos 2.520.289 m2 de la 5ª fase reclasificados y destinados a deportivo-golf). (Ver observaciones).

A2 - EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c): 1.548.558 m2c (ver observaciones).

A3 - REFERENCIA DE DISTRIBUCION POR USOS Y ACTIVIDADES DE LA EDIFICABILIDAD:

USO-ACTIVIDAD	M2C	Nº PLAZAS
SERVICIOS Y DOTACIONES PUBLICAS	Según Normativa No consume edificación	---
SERVICIOS Y DOTACIONES COMERCIALIZABLES	387.139	---
ALOJAMIENTO TURISTICO	744.280	21.265
RESIDENCIA	387.139	11.061
TOTAL	1.548.558	32.326

A4 - REFERENCIA DE PROGRAMACION PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES:

USO ACTIVIDAD	ANTES 2.000			DESPUES 2.000	TOTAL
	1.992	1.996	2.000		
PLAZAS TURISTICAS	5.843	8.589	10.287	10.978	21.265
PLAZAS RESIDENCIALES	731 (1)	1.462(1)	2.194(1)	8.867	11.061
PLAZAS TOTALES	6.574	10.051	12.481	19.845	32.326

(1) Estas cifras podrán incrementarse hasta un 20% en cada cuatrienio sin que en ningún caso el incremento acumulado antes del año 2.000 supere las plazas previstas para después del año 2.000.

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del 2000 y después del 2000 se distribuirá por el planeamiento municipal correspondiente (sin incrementar después de esta año 2000 el ritmo del último cuatrienio 1996-2000 del programa del Plan Insular).

A5 - OBSERVACIONES GENERALES:

- 1.- El Plan Insular reduce la superficie de la actuación, reclasificando de manera concreta y delimitada el suelo que el C.I.T.N Montaña Roja incluía en su 5ª etapa (desclasificación de 308.053 m2.c), al amparo de lo previsto en el Art. 5ª.2.c) de la Ley 1/1987 de Planes Insulares. El Plan Insular preve que la superficie afectada, de 2.520.284 m2., se destine a la realización de instalaciones deportivas y recreativas entre las que se encuentre un campo de golf, al amparo del Art. 2.2.3.7.B5) de estas Normas.
- 2.- Podrán modificarse las referencias anteriores conforme al procedimiento y para los supuestos contemplados en el Art. 4.1.2.2.A) 3 de estas Normas.

DENOMINACION: 4 - P.P. Costa Papagayo.

A1 - SUPERFICIE DE LA ACTUACION: 1.290.977 m²

A2 - EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c): 225.166 m²c

A3 - REFERENCIA DE DISTRIBUCION POR USOS Y ACTIVIDADES DE LA EDIFICABILIDAD:

USO-ACTIVIDAD	M2C	Nº PLAZAS
SERVICIOS Y DOTACIONES PUBLICAS	Según Normativa No consume edificación	
SERVICIOS Y DOTACIONES COMERCIALIZABLES	56.291	
ALOJAMIENTO TURISTICO	112.584	3.216
RESIDENCIA	56.291	1.608
TOTAL	225.166	4.824

A4 - REFERENCIA DE PROGRAMACION PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES:

USO ACTIVIDAD	ANTES 2.000			DESPUES 2.000	TOTAL
	1.992	1.996	2.000		
PLAZAS TURISTICAS	1.436	2.077	2.427	789	3.216
PLAZAS RESIDENCIALES	152 (1)	304(1)	458(1)	1.150	1.608
PLAZAS TOTALES	1.588	2.381	2.885	1.939	4.824

(1) Estas cifras podrán incrementarse hasta un 20% en cada cuatrienio sin que en ningún caso el incremento acumulado antes del año 2.000 supere las plazas previstas para después del año 2.000.

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del 2000 y después del 2000 se distribuirá por el planeamiento municipal correspondiente (sin incrementar después de esta año 2000 el ritmo del último cuatrienio 1996-2000 del programa del Plan Insular).

A5 - OBSERVACIONES GENERALES:

- 1.- Podrán modificarse las referencias anteriores conforme al procedimiento y para los supuestos contemplados en el Art. 4.1.2.2. A) 3 de estas Normas.

DENOMINACION: 5 - P.P. San Marcial del Rubicón

- A1 - **SUPERFICIE DE LA ACTUACION:** 260.000 m2
- A2 - **EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c):** 80.001 m2c
- A3 - **REFERENCIA DE DISTRIBUCION POR USOS Y ACTIVIDADES DE LA EDIFICABILIDAD:**

USO-ACTIVIDAD	M2C	Nº PLAZAS
SERVICIOS Y DOTACIONES PUBLICAS	Según Normativa No consume edificación	---
SERVICIOS Y DOTACIONES COMERCIALIZABLES	20.000	---
ALOJAMIENTO TURISTICO	40.001	1.143
RESIDENCIA	20.000	571
TOTAL	80.001	1.714

- A4 - **REFERENCIA DE PROGRAMACION PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES:**

USO ACTIVIDAD	ANTES 2.000			DESPUES 2.000	TOTAL
	1.992	1.996	2.000		
PLAZAS TURISTICAS	265	391	500	643	1.143
PLAZAS RESIDENCIALES	21(1)	58(1)	87(1)	484	571
PLAZAS TOTALES	286	449	587	1.127	1.714

(1) Estas cifras podrán incrementarse hasta un 20% en cada cuatrienio sin que en ningún caso el incremento acumulado antes del año 2.000 supere las plazas previstas para después del año 2.000.

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del 2000 y después del 2000 se distribuirá por el planeamiento municipal correspondiente (sin incrementar después de este año 2000 el ritmo del último cuatrienio 1996-2000 del programa del Plan Insular).

- A5 - **OBSERVACIONES GENERALES:**

1.- Podrán modificarse las referencias anteriores conforme al procedimiento para los supuestos contemplados en el Art. 4.1.2.2. A) 3 de estas Normas.

DENOMINACION: 6 - P.P. Castillo del Aguila.

A1 - SUPERFICIE DE LA ACTUACION: 811.960 m2.

A2 - EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c): 178.397 m2c

A3 - REFERENCIA DE DISTRIBUCION POR USOS Y ACTIVIDADES DE LA EDIFICABILIDAD:

USO-ACTIVIDAD	M2C	Nº PLAZAS
SERVICIOS Y DOTACIONES PUBLICAS	Según Normativa No consume edificación	---
SERVICIOS Y DOTACIONES COMERCIALIZABLES	44.599	---
ALOJAMIENTO TURISTICO	89.140	2.547
RESIDENCIA	44.599	1.274
TOTAL	178.397	3.821

A4 - REFERENCIA DE PROGRAMACION PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES:

USO ACTIVIDAD	ANTES 2.000			DESPUES 2.000	TOTAL
	1.992	1.996	2.000		
PLAZAS TURISTICAS	1.204	1.731	2.062	485	2.547
PLAZAS RESIDENCIALES	127(1)	255(1)	383(1)	891	1.274
PLAZAS TOTALES	1.331	1.986	2.445	1.376	3.821

(1) Estas cifras podrán incrementarse hasta un 20% en cada cuatrienio sin que en ningún caso el incremento acumulado antes del año 2.000 supere las plazas previstas para después del año 2.000.

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del 2000 y después del 2000 se distribuirá por el planeamiento municipal correspondiente (sin incrementar después de este año 2000 el ritmo del último cuatrienio 1996-2000 del programa del Plan Insular).

A5 - OBSERVACIONES GENERALES:

- 1.- Podrán modificarse las referencias anteriores conforme al procedimiento y para los supuestos contemplados en el Art. 4.1.2.2. A) 3 de estas Normas.

DENOMINACION: 7 - P.P. Las Coloradas.

A1 - **SUPERFICIE DE LA ACTUACION:** 702.650 m²

A2 - **EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c):** 138.181 m²c

A3 - **REFERENCIA DE DISTRIBUCION POR USOS Y ACTIVIDADES DE LA EDIFICABILIDAD:**

USO-ACTIVIDAD	M2C	Nº PLAZAS
SERVICIOS Y DOTACIONES PUBLICAS	Según Normativa No consume edificación	---
SERVICIOS Y DOTACIONES COMERCIALIZABLES	34.545	---
ALOJAMIENTO TURISTICO	69.091	1.974
RESIDENCIA	34.545	987
TOTAL	138.181	2.961

A4 - **REFERENCIA DE PROGRAMACION PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES:**

USO ACTIVIDAD	ANTES 2.000			DESPUES 2.000	TOTAL
	1.992	1.996	2.000		
PLAZAS TURISTICAS	940	1.429	1.663	311	1.974
PLAZAS RESIDENCIALES	103(1)	206(1)	309(1)	678	987
PLAZAS TOTALES	1.043	1.635	1.972	989	2.961

(1) Estas cifras podrán incrementarse hasta un 20% en cada cuatrienio sin que en ningún caso el incremento acumulado antes del año 2.000 supere las plazas previstas para después del año 2.000.

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del 2000 y después del 2000 se distribuirá por el planeamiento municipal correspondiente (sin incrementar después de este año 2000 el ritmo del último cuatrienio 1996-2000 del programa del Plan Insular).

A5 - **OBSERVACIONES GENERALES:**

- 1.- Podrán modificarse las referencias anteriores conforme al procedimiento y para los supuestos contemplados en el Art. 4.1.2.2. A) 3 de estas Normas.

DENOMINACION: 8 - P.P. Puerto Calero (i ampliación)

A1 - **SUPERFICIE DE LA ACTUACION:** 468.702 m2

A2 - **EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c):** 96.480 m2c

A3 - **REFERENCIA DE DISTRIBUCION POR USOS Y ACTIVIDADES DE LA EDIFICABILIDAD:**

USO-ACTIVIDAD	M2C	Nº PLAZAS
SERVICIOS Y DOTACIONES PUBLICAS	Según Normativa No consume edificación	
SERVICIOS Y DOTACIONES COMERCIALIZABLES	24.120	
ALOJAMIENTO TURISTICO	62.000	1.771
RESIDENCIA	10.360	296
TOTAL	96.480	2.067

A4 - **REFERENCIA DE PROGRAMACION PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES:**

USO ACTIVIDAD	ANTES 2.000			DESPUES 2.000	TOTAL
	1.992	1.996	2.000		
PLAZAS TURISTICAS	653	1.006	1.550	221	1.771
PLAZAS RESIDENCIALES	--	--	--	296	296
PLAZAS TOTALES	653	1.006	1.550	517	2.067

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del 2000 y después del 2000 se distribuirá por el planeamiento municipal correspondiente (sin incrementar después de esta año 2000 el ritmo del último cuatrienio 1996-2000 del programa del Plan Insular).

A5 - **OBSERVACIONES GENERALES:**

- 1.- Podrán modificarse las referencias anteriores conforme al procedimiento y para los supuestos contemplados en el Art. 4.1.2.2. A) 3 de estas Normas.

DENOMINACION: 9 - P.P. Cortijo Viejo

- A1 - **SUPERFICIE DE LA ACTUACION:** 238.805 m2
- A2 - **EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c):** 55.704 m2c
- A3 - **REFERENCIA DE DISTRIBUCION POR USOS Y ACTIVIDADES DE LA EDIFICABILIDAD:**

USO-ACTIVIDAD	M2C	Nº PLAZAS
SERVICIOS Y DOTACIONES PUBLICAS	Según Normativa No consume edificación	
SERVICIOS Y DOTACIONES COMERCIALIZABLES	13.926	
ALOJAMIENTO TURISTICO	27.852	796
RESIDENCIA	13.926	398
TOTAL	55.704	1.194

- A4 - **REFERENCIA DE PROGRAMACION PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES:**

USO ACTIVIDAD	ANTES 2.000			DESPUES 2.000	TOTAL
	1.992	1.996	2.000		
PLAZAS TURISTICAS	500	696	696	100	796
PLAZAS RESIDENCIALES	116(1)	232(1)	348(1)	50	398
PLAZAS TOTALES	616	928	1.044	150	1.194

(1) Estas cifras podrán incrementarse hasta un 20% en cada cuatrienio sin que en ningún caso el incremento acumulado antes del año 2.000 supere las plazas previstas para después del año 2.000.

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del 2000 y después del 2000 se distribuirá por el planeamiento municipal correspondiente (sin incrementar después de esta año 2000 el ritmo del último cuatrienio 1996-2000 del programa del Plan Insular).

- A5 - **OBSERVACIONES GENERALES:**

- 1.- Podrán modificarse las referencias anteriores conforme al procedimiento y para los supuestos contemplados en el Art. 4.1.2.2. A) 3 de estas Normas.

F) P.P. Playa de Famara-Island Homes.

El Plan Insular delimita a 27 Ha. el nuevo ámbito del suelo desarrollable urbanísticamente y mantiene las 740 plazas turísticas existentes y una edificabilidad final que no debe superar a la existente en la actualidad (excepto equipamiento y servicios comunitarios).

G) El resto de planeamiento sin aprobación definitiva o en situación administrativa irruqular

P.P. Cortijo de Bajar; P.P. Malpaís de la rinconada; P.P. Ampliación de Matagorda; P.P. Matagorda Este; P.P. Ampliación y Modificación de Pocillos Este; P.P. Barranco de la Isla; P.P. Playa Quemada; P.P. Costa de Mala; P.P. Costa Blanca del Soo; P.P. las Malvas; P.P. Bellavista de janubio; P.P. de los Pueblos; P.P. Cortijo Costa Rosa; etc.

El suelo afectado por estos hipotéticos planes, queda clasificado en la forma establecida en los Planos de Ordenación del Plan Insular.

5.1.3. La clasificación del suelo en el Planeamiento Municipal

La clasificación del suelo según la legislación urbanística constituye la división básica del mismo a efectos urbanísticos, y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. A partir de la regulación planteada en el apartado anterior, basada en la Ordenación Territorial de la Isla, el planeamiento municipal deberá distinguir en el suelo que se delimitan como máximo para núcleos de población los siguientes tipos de suelo:

- A) Suelo Urbano. Constituye el Suelo Urbano los terrenos que, en el interior del suelo delimitado para los núcleos de población por el Plan Insular, sean incluidos en esta clase de suelo por el planeamiento municipal, por cumplir las condiciones establecidas en el Art. 78 de la Ley de Suelo.

- B) Suelo Urbanizable (Planes Generales Municipales) y Suelo Apto para la Urbanización (Normas Subsidiarias Municipales). Constituye el Suelo Urbanizable o Suelo Apto para la Urbanización, los terrenos que, en el interior del suelo delimitado para los núcleos de población por el Plan Insular, sean incluidos por el planeamiento municipal en esta clase de suelo para que, tras las necesarias garantías de una adecuada urbanización y dotación de servicios e infraestructuras, sean el soporte del crecimiento urbanístico durante el periodo de vigencia de dicho planeamiento. Su regulación se regirá por lo establecido en la Ley del Suelo.

C) Suelo Rústico. Constituye el Suelo Rústico los terrenos que:

C1. Dentro del suelo delimitado para los núcleos de población por el Plan Insular, seán incluidos en esta clase de suelo por el planeamiento municipal. El Plan Insular establece indicativamente que podrá ser considerado como Suelo Rústico, el delimitado en el Plan para los Núcleos de Población Rurales y las zonas del resto de núcleos de población no turísticos que cumplan, como mínimo, los siguientes parámetros: edificación aislada; parcela mínima de 1.000 m². y edificabilidad máxima de 0,6 m³/m².

C2. Fuera del suelo delimitado para los núcleos de población por el Plan Insular, se han incluido en esta clase de suelo por dicho Plan.

El planeamiento municipal deberá respetar todas las especificaciones relativas a esta clase de suelo contenidas en la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico y concretadas en el Plan Insular.

Por otra parte, en cada una de estas clases de suelo existirán diversos usos del suelo (ver Calificación de usos globales del Suelo en este Capítulo) que a su vez podrán constituir Sistemas Generales Insulares (SGI), Municipales (SGM) o elementos locales.

5.2. LAS CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO

5.2.1. Criterios Básicos

La ordenación del Suelo Rústico se ha basado en el cumplimiento de la Ley 5/87 de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Autonomía de Canarias, que se concreta en el Plan Insular en función de la Ordenación Territorial y del Medio Físico expuesta en el apartado que trata de esta política sectorial.

Como ya se expuso en dicho apartado las propuestas del Plan y el regimen aplicado por el Plan Insular al Suelo Rústico tienen como objetivo el compatibilizar la conservación del carácter y valores de la Isla, especialmente los paisajísticos, con su desarrollo presidido por el fenómeno turístico dentro de la filosofía de la Estrategia Mundial para la Conservación, ratificada por el Gobierno Español. Coherentemente con dicho objetivo el Plan Insular establece tres criterios básicos a la hora de establecer la regulación del Suelo Rústico:

- A) Corrección de degradaciones existentes.
- B) Potenciación y/o mantenimiento de actividades vocacionales del territorio.
- C) Prevención de impactos previsibles, directos o indirectos motivados tanto por el desarrollo turístico como por otras acciones y omisiones que operan en la Isla.

Para preservar el medio físico insular, el Regimén del Suelo Rústico que el Plan establece en sus Normas Urbanísticas para cada categoría de dicho suelo, plantea un criterio general de evitar la nueva edificación en dichos suelos, definiendo a la vez lo que se tolera y lo que se prohíbe hacer en cada punto del territorio para que se mantenga indefinidamente el carácter de la Isla. En esta normativa se establece asimismo el uso del instrumento de control ambiental más importante en la actualidad, como son las Evaluaciones de Impacto Ambiental (E.I.A.).

Como ya se indicó anteriormente existe una categoría del Suelo Rústico relativa a los Asentamientos o Núcleos de Población Rurales que se ha tratado en parte en el apartado 5.1. (suelo delimitado para núcleos de población) pero que también se recoge en éste por pertenecer a la categoría del Suelo Rústico.

5.2.2. Las Categorías del Suelo Rústico.

En función de la aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico a Lanzarote, se establecen las siguientes categorías del Suelo Rústico:

a) Suelo rústico forestal - masas arbóreas existentes o susceptibles de consolidarse.

b) Suelo rústico potencialmente productivo:

b1. Minero: b11. Picón exclusivamente para agricultura.

b12. Picón industrial.

b13. Jable.

b14. Piedra ornamental.

b15. Basalto para machaqueo.

b16. Tierra para cultivo.

B2. Agrícola: b21. Vegas.

b22. Zonas con dominio del cultivo de cochinilla.

b23. Vegas agrícolas con interés paisajístico.

b24. Malpaís de Máguez.

c) Suelo rústico de protección:

c1. De valor natural ecológico:

c11. Risco de Famara.

c12. El Jable.

c13. Enclaves de acumulación de arena (caletones - no playas ni Jable).

c14. Enclaves con vegetación de interés.

c15. Pequeñas lagunas.

c16. Malpaíses.

c2. De valor paisajístico:

c21. Paisajes singulares.

c22. Alto potencial de vistas (miradores).

c23. Areas de incidencia visual no incluidas, en categorías interiores.

c24. Conos volcánicos.

c3. Entorno de monumentos o restos históricos no incluidos en categorías anteriores.

d) Suelo rústico de litoral y costero.

e) Suelo rústico residual:

e1. Agricultura abandonada.

e11. Creación de paisaje.

e2. Resto del Suelo Rústico exterior a los Núcleos de Población.

f) Suelo Rústico en Asentamientos o Núcleos de Población Rurales.

5.2.3. Plan de zonificación de las actividades de la Isla para
la explotación de los recursos naturales
Job 120 2000

5.2.3.1. a) ZONA RESERVA FORESTAL MASAS
DE PINOS Y ACACIAS
DE LA ZONA DE LA BARRANCA DE MALPASO

Esta categoría se refiere a las zonas de la Isla para
sobre todo masas arbóreas, incluyendo en esta
categoría la reproducción de pinos y acacias rea-
lizado por foresta en las laderas del Chacra, así como
las zonas con ejemplares de pino castaño en la Ba-
rranca de Malpaso, cerca del Mirador de Barla, a
pesar de que ninguna de las dos tiene verdadera
categoría de reserva arbórea, en comparación con el
resto de las reservas.

5.2.3.2. b) ZONA RESERVA FORESTAL MASAS
DE PINOS Y ACACIAS

De las cinco categorías que contempla el
proyecto de Ley - minero, agrícola, ganadero, pes-
cadero e hidroeléctrico, solo se consideran las dos
primeras, pues para las otras no existe realmente
potencial.

5.2.3.3. c) ZONA RESERVA FORESTAL MASAS

Se consideran cuatro tipos de zonas con po-
tencialmente susceptibles de ser explotadas:

- b) Zonas preferidas para ex-
plotación de pino con destino a la
agricultura.
- Laseras de Capellanía.
- Laseras de Montaña Diana.
- Zonas complementarias al resto de las
indicadas en el Plano 2.2.A.

b12. Zonas preferentes para extracción de picón con destino a la construcción.

Lomo de Camacho.

Lomo de San Andrés.

Parte baja de la Atalaya de Femés (sólo si es imprescindible).

Zonas complementarias: el resto de las indicadas en el plano 2.2.A.

b13. Zonas preferentes para extracción de jable con destino a construcción.

Zona de Muñique-Sóo.

Zonas complementarias: el resto de las indicadas en el Plano 2.2.A.

b14. Zonas preferentes para extracción de Piedra ornamental.

Zonzamas.

Zonas complementarias: el resto de las indicadas en el plano 2.2.A

b15. Zonas preferentes para extracción de basalto de machaqueo.

Áreas señalizadas en los términos municipales de Tías y San Bartolomé.

Zonas complementarias: el resto de las indicadas en el plano 2.2.A

b16. Zonas preferentes para extracción de
tierra de vegas.

Vega de Femés.

Vega de Teguisé.

Vega de Mala.

Zonas complementarias: el resto de las
indicadas en el plano 2.2.A.

b2. Agrícola.

Se incluyen aquí las zonas donde predomina el
valor agrícola sobre el valor paisajístico. Se
consideran cuatro tipos:

b21. Vegas de Orzola, San José,
Tahiche, Llanos de Tesequite y Temuime.
Aparecen con frecuencia parcelas
abandonadas al lado de otras cultivadas.

b22. Zonas dominadas por el cultivo
de cochinilla. Comprende la unidad que
va desde las montañas de Guenia y
Tunamala hasta Arrieta, donde predomina
la Opuntia, aunque hay muchas parcelas
no cultivadas destinadas a otros
cultivos.

b23. Vegas agrícolas con cierto
interés paisajístico, donde incluimos el
Valle de Guinate, Vegas de Máguez, Gayo,
Tinajo, Quintero, Mozaga, Tiagua, Valles
de Femés y Fena que unen a la producción
agrícola configuración de un paisaje de
calidad.

b24. Malpaís de Máguez; esta unidad consiste en un mosaico irregular de parcelas agrícolas en un campo de lava, lo que configura un paisaje peculiar.

5.2.3.3. c) SUELO RUSTICO DE PROTECCION

Incluimos aquí, además de zonas naturales, aquellos suelos agrarios donde predomina su interés paisajístico sobre sus posibilidades productivas.

c1. Zonas de valor natural-ecológico

Por existir espacios de distinta naturaleza y valor se diferencian los siguientes:

c11. El Risco de Famara en su conjunto.

c12. El Jable, comprendiendo:

El Jable generalmente cultivado.

El Jable formado por cultivos generalmente abandonados.

El Jable no cultivado.

c13. Enclaves de acumulación de arena en el el litoral de Malpaís de la Corona (caletas y caletones).

c14. Ecosistemas puntuales de interés:

Mancha Vagal.

Saladar de la Isleta.

Tabaibales dulces.

c15. Pequeñas lagunas, que se forman en el litoral y que no se cartografían por quedar asimiladas en el suelo rústico de litoral costero.

c16. Malpaises.

De la zona de Timanfaya.

De la Corona.

La colada de Malpais, en el Jable.

c2. Zonas de valor paisajístico.

Se distinguen entre calidad de la base y visibilidad, estableciendo las siguientes zonas:

c21. Paisajes singulares. Se consideran incluidas aquí aquellas áreas de alto valor intrínseco, por la calidad, rareza, escasez y/o diversidad de elementos que entran en su composición, que suponen méritos de conservación. Son éstos: campos de cultivo de los alrededores del volcán de la Corona, Macizo montañoso de Máquez y Haría, toda una red de barrancos como el B. Hondo, Valle de Temisa, paisaje de Lomos entre Vega de Guatiza y Vega de San José, los cultivos tipo Geria, Punta y entorno del Papagayo y el Macizo de los Ajaches. También se incluyen las islas secundarias e islotes.

c22. Zonas con alto potencial de vistas. Son aquellos puntos o líneas desde los

cuales es posible divisar una amplia panorámica en calidad y/o extensión. Se proponen en su mayoría como miradores y se señalan en el plano.

c23. Areas de incidencia visual no incluidas en categorías anteriores. Se trata de aquellos lugares emisores de vistas que presentan una cierta fragilidad al ser visibles desde gran parte del territorio. Cuando se trata de puntos principales de atracción visual se señalan como "puntos focales".

c24. Conos volcánicos. Se consideran una categoría independiente, los conos volcánicos, al constituir cada uno de ellos una unidad de paisaje diferente y conspicua, para los que se dan unas recomendaciones específicas.

c3. Entorno de monumentos o restos histórico-artísticos no incluidos en categorías anteriores.

- Castillo de Guanapay.
- Yacimientos de Zonzamas.
- Castillo de las Coloradas o del Aguila.
- Las ermitas de San José y de la Virgen de las Nieves.

5.2.3.4. d) SUELO RUSTICO DE LITORAL Y COSTERO

Franja de litoral de anchura variable según configuración de la costa, en las zonas no incluidas en categorías anteriores, con independencia de las zonas definidas por la nueva Ley de Costas.

5.2.3.5. e) SUELO RESIDUAL

- e1. Áreas de agricultura abandonada, que comprende las áreas más directamente influenciadas por los actuales desarrollos urbanos y turísticos. Otras zonas agrícolas abandonadas son los aterrazamientos de valles del NE de la Isla, pero estos se han considerado como paisajes singulares.
- e11. Áreas de creación de paisaje Subunidad de e1, con potencial de desarrollo urbanístico para la mejora del paisaje a través de la realización del planeamiento correspondiente.
- e2. Constituido por los terrenos del Suelo Rústico exterior a los núcleos de población y no incluidos en alguna de las categorías anteriores.

5.2.3.6. f) SUELO RUSTICO EN ASENTAMIENTOS O NUCLEOS DE POBLACION

Estos aparecen cartografiados en los planos correspondientes como Núcleos de Población Rurales y están integrados por las entidades de población ligadas tradicionalmente a la explotación del suelo rústico en cualquiera de sus formas.

5.2.4. Condiciones de las instalaciones y edificaciones existentes en suelo exterior a los núcleos de población rurales y no integrados en el Patrimonio Histórico-Artístico.

Las instalaciones y edificaciones incompatibles con las permitidas por el Plan Insular en el Suelo Rústico, exterior a los núcleos de población rurales, serán censadas y analizadas en un estudio específico realizado por el Cabildo Insular en el primer cuatrienio del Plan Insular.

Dicho estudio que ha de ser aprobado por el Cabildo, a través, en su caso de la Comisión Insular de Urbanismo, registrará y analizará cada instalación y edificación desde el punto de vista del impacto ambiental y paisajístico producido, y desde las determinaciones de la Ley de Costas proponiendo las siguientes opciones:

- A) Considera compatible la instalación y/o edificación en su estado actual.
- B) Considera compatible la instalación y/o edificación en su estado actual, siempre y cuando se introduzcan una serie de actuaciones concretas en un plazo dado.
- C) Considera incompatible la instalación y/o edificación marcando un plazo y condiciones razonadas para su desaparición.

En los casos A y B, siempre que en éste se realicen las actuaciones propuestas en el plazo correspondiente, y se cumplan las condiciones de la Ley de Costas, se podrán realizar en todo caso las obras de consolidación, conservación, exteriores y las de reforma menor. Asimismo cuando existan razones excepcionales y previo informe del Cabildo, a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo (C.I.U), serán posibles ampliaciones, por una sola vez, que no incrementen la edificabilidad en más de un 25% de la existente, siempre y cuando no suponga el incremento del número de viviendas preexistentes.

En el caso C y en el B, en el supuesto de no realizarse las actuaciones propuestas en el plazo correspondiente, se considerarán fuera de ordenación con las consecuencias derivadas de la aplicación del Art. 60 de la Ley del Suelo.

5.3. LA CALIFICACION DE LOS USOS GLOBALES DEL SUELO

Según su función básica en la Ordenación Territorial, los usos globales del suelo urbano y urbanizable que quedan regulados a nivel insular por la Estructura Territorial Insular Básica (ETIB) del Plan y que deberán recogerse en el planeamiento municipal, se dividen en: (8)

A) Uso residencial.

Es el que sirve para proporcionar residencia estable o permanente a las personas. (incluida segunda vivienda; residentes estacionales o permanentes extranjeros; talleres domésticos; despachos profesionales). A efectos calificadorios de planeamiento municipal, podrán subdividirse en:

- A1. Vivienda colectiva.
- A2. Vivienda unifamiliar, adosada, pareada o exenta.

B) Uso de alojamiento turístico.

Es el que proporciona habitualmente alojamiento temporal a los transeúntes mediante precio. A efectos calificadorios del planeamiento municipal, podrán subdividirse en:

- B1. Hotelero: (hoteles, apart-hoteles, pensiones).
- B2. Apartamentos, bungalows y villas.

C) Uso de industria-almacén.

Es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. A efectos de planeamiento municipal podrán subdividirse en:

- C1. Polígono Industrial.
- C2. Taller aislado sin formar polígono industrial.

D) Uso de oficinas.

Es el que proporciona actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o particulares, sean estas de carácter público o privado. A efectos calificadorios de planeamiento municipal podrán subdividirse en:

- D1. Parque de oficinas.
- D2. Edificio aislado sin formar parque de oficinas.

E) Uso de servicios y dotaciones.

Es el que proporciona a los ciudadanos el acceso a mercancías y servicios, mediante ventas al pormenor; el equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar su esparcimiento ocio y recreo; y los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de

carácter administrativo como de abastecimiento. A efectos calificadorios del Plan Municipal se podrán subdividir en:

- E1. Equipamiento; zonas verdes y espacios libres.
- E2. Equipamiento comercial y turístico complementario.
- E3. Servicios Públicos.

El planeamiento municipal podrá calificar este suelo con criterio abierto o polivalente entre sus subdivisiones, de forma que se permita su utilización alternativa de acuerdo con las necesidades razonadas de cada momento.

F) Uso de Comunicaciones e Infraestructuras.

Es el que permite los movimientos de personas y medios de transporte y las conexiones de las infraestructuras básicas. A efectos calificadorios del planeamiento municipal se podrán subdividir en:

- F1. Accesibilidad a la Isla.
- F2. Movilidad y transporte.
- F3. Infraestructuras hidráulico-sanitarias.
- F4. Infraestructuras energéticas.
- F5. Telefonía.
- F6. Eliminación de residuos sólidos.

A su vez, cada uso global podría ser Sistema General Insular (SGI), Sistema General Municipal (SGM) o elemento local.

1990
Feb 14 1990
SECRETARIO



5.4. REGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES
INSULARES (SGI).

5.4. REGIMEN DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES INSULARES (SGI).

5.4.1. Definición, Regulación General del Régimen Urbanístico y Ejecución de los S.G.I.

Los S.G.I. han sido definidos a partir de sus distintos usos y regulados en sus condiciones generales y en las clases de suelo en las que se ubican en el Capítulo 3. Allí se indica que el Plan Insular contempla distintas situaciones para los S.G.I.: pueden existir en el momento de aprobación del Plan y pueden ser de nueva creación; bien porque hayan sido programados por el Plan; bien porque éste los haya dejado abiertos en su programación, habiéndose previsto el procedimiento para aprobar su realización.

Las condiciones para la edificación de cada S.G.I. (tamaño de parcela, separaciones a lindero, edificabilidad, etc) serán especificadas por la administración competente. De no ser ésta el Cabildo, será en todo caso preceptivo un informe previo de éste último, a través del órgano que aquel establezca, en base a las recomendaciones establecidas desde el Estudio de Impacto Ambiental y Paisajístico correspondientes para conseguir su mejor asimilación en el entorno concreto y dentro siempre de una altura indicativa no superior a dos plantas. En el caso de la instalación de campo de golf, éstos deberán contar con 18 hoyos, par 70 o superior; superficie total de terreno superior a 50 Ha.; máxima edificabilidad deportiva de 1.000 m²c; máxima edificabilidad para uso de alojamiento turístico o residencial de 0,06 m³/m²; altura máxima de dos plantas; condición de realizar en primer lugar y

totalmente las instalaciones deportivas y en segundo lugar las correspondientes al alojamiento turístico o residencial; y licencia de explotación vinculada al funcionamiento efectivo de las instalaciones deportivas.

Los S.G.I. que requieren la realización de espacios edificables, cumplirán las condiciones de uso, edificación y urbanización establecidas en el Plan Insular y los que sólo requieren espacios no edificables cumplirán las condiciones de uso, diseño y urbanización correspondientes.

La obtención de los terrenos destinados a los S.G.I. que sean de propiedad privada y la requieran pública, podrá realizarse bien por aplicación del instituto de expropiación forzosa; bien por compensación; bien como carga urbanística imputable al Suelo clasificado como Suelo Urbanizable o Apto para la Urbanización por el planeamiento municipal.

A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a S.G.I., se establecen los siguientes criterios, conforme a los artículos 103 y siguientes de la Ley del Suelo.

- A) En caso de adscripción a suelo no urbanizable, la valoración responderá al valor inicial de los terrenos.
- B) En casos de adscripción a suelo urbanizable, la valoración coincidirá con el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento medio que el Plan o Programa de Actuación Urbanística establezcan.

C) En casos de adscripción al Suelo Urbano, la valoración tendrá como base el valor urbanístico del suelo.

La ejecución de las obras e instalaciones de los S.G.I. deberán llevarse a cabo de acuerdo con la programación y planes previstos en el Plan Insular. La ejecución de un nuevo S.G.I. no programado por el Plan Insular se acordará por la Administración competente, previo informe de compatibilidad con el Plan Insular formulado por el Cabildo, a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo; exigirá la realización de Proyectos de edificación y/o urbanización correspondientes; y requerirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas en consonancia con las previsiones o acuerdos correspondientes.

La ejecución de las obras e instalaciones de los S.G.I. podrán realizarse por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias; los particulares como adjudicatarios de concesiones administrativas o promotores directos; y por la Administración Pública y los particulares en base a las previsiones del Plan Insular o los acuerdos suscritos por el Cabildo.

NOTAS DEL CAPITULO 5

- (1) Ley de Planes Insulares de Ordenación y Ley de Ordenación Urbanística del Suelo Rústico.
- (2) Lógicamente el Suelo Urbanizable tendría las siguientes categorías: Suelo Urbanizable Programado y Suelo Urbanizable No Programado en Planes Generales Municipales y Suelo Apto para la Urbanización en Normas Subsidiarias Municipales.
- (3) El Suelo Rústico incorpora los asentamientos o núcleos de población rurales.
- (4) El Plan Insular establece determinaciones indicativas en relación a este aspecto.
- (5) Estas delimitaciones máximas surgen como resultado de la propia clasificación del Suelo Rústico Insular exterior a los núcleos de población.
- (6) Pendientes de planeamiento municipal o especial que racionalice su deteriorada situación actual.
- (7) Supeditado a las Directrices del P.E.N.
- (8) Estos usos globales del suelo no podrán darse en distintas clases de suelo según lo establece el Plan Insular y el planeamiento municipal a partir de aquel.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE

Lab. Insular
1988-90
DISEÑO

PLAN INSULAR DE ORDENACION

MEMORIA

CAPITULO 6º CONDICIONES PARA
EL DESARROLLO CUALIFICADO
DEL MEDIO NATURAL Y URBANO

CAPITULO 6

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO CUALIFICADO DEL MEDIO NATURAL Y URBANO

INDICE

6.0. INTRODUCCION

6.1. CONDICIONES PARTICULARES URBANISTICAS, ESTETICAS, Y TIPOLOGICAS DE LOS DISTINTOS NUCLEOS DE POBLACION.

- 6.1.1. Definición, aplicación y distintas formas del paisaje edificado existente en la Isla. El caso de Arrecife.
 - 6.1.1.1. Definición y aplicación.
 - 6.1.1.2. Las distintas formas del paisaje edificado existente en la Isla.
 - 6.1.1.3. Condiciones particulares urbanísticas, estéticas y tipológicas de la edificación en Arrecife.
- 6.1.2. Condiciones particulares urbanísticas y tipológicas de la edificación en los núcleos de población turísticos.
 - 6.1.2.1. Condiciones de la ordenación urbanística de los núcleos de población.
 - 6.1.2.2. Condiciones estéticas de la edificación en los núcleos turísticos.
- 6.1.3. Condiciones particulares urbanísticas estéticas y tipológicas de la edificación en los núcleos no turísticos.
 - 6.1.3.1. Condiciones de la ordenación urbanística de los núcleos de población no turística.
 - 6.1.3.2. Condiciones estéticas de la edificación de los núcleos de población no turísticos.
 - 6.1.3.3. Condiciones tipológicas de la edificación en los núcleos de población no turísticos.

0001
100

OTR



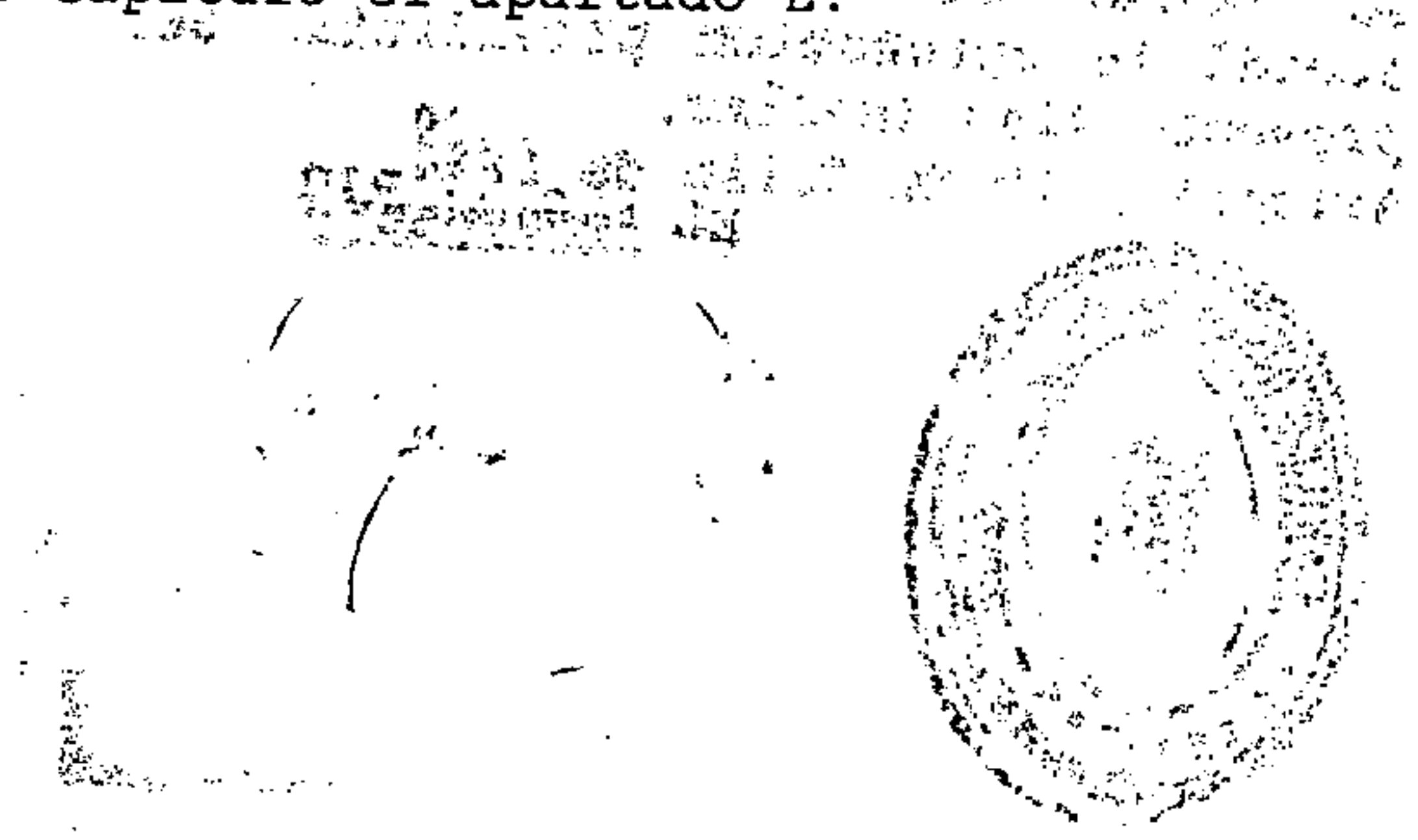
6.0 INTRODUCCION.

6.0 INTRODUCCION.

El desarrollo cualificado del medio natural urbano así como su homogeneización insular, requiere establecer un conjunto de parámetros que regulen aspectos básicos del proceso urbanizador y edificatorio:

- A) Condiciones Generales de los Usos. Son aquéllas que deben cumplir las diferentes actividades o usos globales para su desarrollo.
- B) Condiciones Generales del Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras.
- C) Condiciones Generales de Urbanización. Son aquéllas que deben cumplir los Proyectos de Urbanización que vayan a desarrollarse en cualquiera de los núcleos de población.
- D) Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación. Son aquéllas de carácter general que ha de cumplir en sus propias características la nueva edificación.
- E) Condiciones Particulares Urbanísticas, Estéticas y Tipológicas en los distintos núcleos de población. Son las que de forma particularizada han de cumplir la ordenación urbanística y la edificación en los diversos núcleos de población para preservar su carácter.

Por su carácter, los contenidos referentes a los apartados A-B-C y D se tratan exclusivamente en la Normativa del Plan, mientras que se desarrolla en este Capítulo el apartado E.



SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE ECONOMIA



6.1. CONDICIONES PARTICULARES URBANISTICAS,
ESTETICAS Y TIPOLOGICAS EN LOS DISTINTOS
NUCLEOS DE POBLACION.

6.1. CONDICIONES PARTICULARES URBANISTICAS, ESTETICAS Y TIPOLOGICAS EN LOS DISTINTOS NUCLEOS DE POBLACION.

6.1.1. Definición, Aplicación y distintas formas del paisaje edificado existente en la Isla. El caso de Arrecife

6.1.1.1. DEFINICION Y APLICACION.

Las Condiciones Generales Urbanísticas, Estéticas y Tipológicas en los distintos núcleos de población, son las que, de forma particularizada, han de cumplir la ordenación urbanística y la edificación en los mismos para preservar su carácter.

6.1.1.2. LAS DISTINTAS FORMAS DEL PAISAJE EDIFICADO EXISTENTE EN LA ISLA.

En Lanzarote cabe establecer tres tipologías distintas del paisaje edificado:

a) Arrecife como Capital Insular:

Ha sufrido un desarrollo urbanístico que ha asumido en sus zonas más densas las tipologías edificatorias propias de las áreas urbanas y que lógicamente tienen poco que ver con las tradicionales de la Isla. Esta realidad es innegable y por ello requiere la aplicación de criterios urbanísticos y estéticos distintos de las del resto de la Isla.

b) Núcleos de Población Turísticos:

Dentro de la diversidad existente en su estructura urbanística (1), a nivel edificatorio se ha venido produciendo un cruce de corrientes estilísticas y tipológicas, entre las que destaca la arquitectura isleña, rediseñada por C. Manrique, y los modelos turísticos importados, que han pretendido mantener en Lanzarote un cierto estilo "popular" y que han respetado, mayoritariamente, los materiales, ciertas texturas y escalas propias de la edificación autóctona. Así se ha llegado a un repertorio urbanístico y edificatorio turístico muy variado y disperso en relación a los cánones tipológicos que se identifican como propios de la Isla.

c) Núcleos de población no turísticos:

Son los que han mantenido una estructura urbanística y una identidad edificatoria más acorde con la cultura tradicional de la Isla, pudiéndose distinguir claramente tres grupos diferentes:

Los Centros Municipales en los que se ha concentrado la edificación pública y privada más representativa y de mayor nivel, llegando a crear la figura urbanística de las plazas centrales, máxima expresión de la vida pública y social en cada centro.

(1) Ver Capítulo 3 de la Memoria.

Los Núcleos de Litoral con una tipología urbanística y edificatoria más densa, agrupada y defensiva frente a las condiciones del medio marino.

Los Núcleos Rurales que han mantenido, por su aislamiento, la forma tradicional de las constantes culturales de ocupar y edificar el territorio insular.

En todo caso el vertiginoso ritmo de desarrollo turístico está generando, además de las tensiones medioambientales y socioeconómicas ya comentadas, una pérdida de equilibrio en la creación del paisaje edificado insular. Arrecife puede verse condenado al caos urbanístico y a una suburbanización crónica; los núcleos de población turísticos siguen creciendo de forma desarticulada, plan a plan, y reciben cada vez mejores y peores muestras de diferentes estilos arquitectónicos; y la presión residencial de la mano de obra inmigrada, amenaza con desvirtuar la estructura urbana y edificatoria al implantar nuevos productos inmobiliarios "edificios urbanos y colectivos", en los centros municipales y núcleos de población, interiores y próximos a las áreas turísticas.

6.1.1.3. CONDICIONES PARTICULARES URBANISTICAS,
ESTETICAS Y TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACION
EN ARRECIFE.

Dada la especificidad de la problemática urbanística y edificatoria y lo reciente de su Plan General Municipal, el Plan Insular recoge los criterios urbanísticos, tipológicos y formales en él establecidos para la Capital Insular, así como las repercusiones correspondientes a la aplicación de la Ley de Costas en la Capital.

El planeamiento municipal deberá no sólo respetar los límites de plazas de alojamiento turístico establecido para cada caso por el Plan Insular, sino concretar en su programa de actuación los plazos de su ejecución de urbanización y edificación previstos para todo su Suelo Urbano, Urbanizable programado o Apto para la Urbanización con o sin Plan Insular o Especial aprobado. Dicha programación, no podrá suponer un incremento del número de plazas de alojamiento turístico previsto para cada municipio y año por el Plan Insular.

**6.1.2. Condiciones Particulares Urbanísticas y
Tipológicas de la Edificación en los Núcleos de
Población Turísticos**

Dada la evolución que se está produciendo en estos núcleos, parece oportuno abordar la problemática urbanística y edificatoria en línea de exigir una mejor adaptación al paisaje insular edificado, pero con un planteamiento que contemple las estructuras urbanísticas existentes y tenga carácter abierto en relación a la composición arquitectónica de la edificación. No hay que olvidar en este sentido que la alta calidad estética del Hotel Salinas responde a unos patrones compositivos propios que no se han reducido a imitar los del estilo tradicional de la Isla.

Se adoptan dos líneas básicas de intervención.

- A) Las Condiciones de la Ordenación Urbanística.
- B) Las Condiciones Estéticas de la Edificación.

6.1.2.1. CONDICIONES DE LA ORDENACION URBANISTICA
DE LOS NUCLEOS TURISTICOS.

De...
Por todo ello, el planeamiento municipal deberá no sólo respetar los límites de plazas de alojamiento turístico establecido para cada caso por el Plan Insular, sino concretar en su programa de actuación los plazos de su ejecución de urbanización y edificación previstos para todo su suelo urbano, o urbanizable programado o apto para la urbanización con Plan Parcial o Especial aprobado. Dicha programación, no podrá suponer un incremento de número de plazas de alojamiento turístico prevista para cada municipio y cuatrienio por el Plan Insular.

El planeamiento municipal, que habrá de adoptarse al Plan Insular, deberá respetar y desarrollará las determinaciones establecidas en la Ley de Costas así como aportar una estructura de ordenación urbanística unificada y coherente a nivel de cada núcleo turístico, garantizando la correcta articulación de la realidad consolidada y del planeamiento parcial preexistente.

La ordenación urbanística de cada núcleo de población, definida por el planeamiento municipal, cuidará su correcta adecuación al medio físico, al paisaje y a la topografía del lugar.

El planeamiento municipal y parcial o especial establecerá la calificación del suelo correspondiente a los usos permitidos en cada caso por la Estructura Territorial Insular Básica (ETIB).

El planeamiento municipal y el planeamiento especial o parcial que lo desarrolle, incorporará junto a la ordenación urbanística del conjunto, las propuestas de las distintas tipologías edificatorias y ordenaciones de volúmenes correspondientes a sus distintos sectores.

Las entidades administrativas competentes para la aprobación del planeamiento municipal y parcial o especial valorarán su adecuación al medio físico y paisajístico y su calidad urbanística y edificatoria, pudiendo denegar dicha aprobación de no considerarlas adecuadas, mediante acuerdo razonado.

El planeamiento municipal establecerá las determinaciones precisas para que los proyectos que soliciten licencia municipal abarquen manzanas completas ó, en caso contrario, se realice previamente un Estudio de Detalle que garantice un resultado adecuado para el conjunto de cada manzana.

El planeamiento municipal y parcial o especial incorporará el conjunto de especificaciones relativas al diseño de las comunicaciones e infraestructuras básicas en el medio urbano y en el medio rústico.

El planeamiento municipal y parcial o especial contemplará ordenaciones con tamaños de parcelas adecuadas para albergar las agrupaciones de unidades de alojamiento turístico compatibles con los requerimientos, para su comercialización, de los diversos agentes turísticos (indicativamente 200 unidades mínimo).

6.1.2.2. CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION
DE LOS NUCLEOS TURISTICOS.

Del conjunto de especificaciones establecidas en el Cuadro General de Condiciones Estéticas de la Edificación (ver al final de este Capítulo), tendrán carácter de determinaciones vinculantes aquellas que se refieran a cuestiones de materiales, colores, texturas, acabados y criterios generales de integración en el entorno. El resto de las especificaciones de tipo compositivo, tendrán carácter de directrices indicativas.

Se limita la altura, en número de plantas, de la nueva edificación con los siguientes criterios:

- a) Cuatro plantas en hoteles.
- b) Tres plantas en edificios institucionales representativos y grandes centros de equipamiento turístico complementario que, en casos excepcionales y con acuerdo municipal expreso y razonado, podrán llegar a cuatro alturas.
- c) Dos plantas en el resto de la edificación para el alojamiento turístico (apartamentos, bungalows y villas), residencia, talleres, comercio, oficinas y equipamientos. En conjuntos de apartamentos, residencias y en edificios integrados por diversos usos, se podrá elevar una tercera planta en el 50% de la superficie ocupada por la edificación. En los casos de remodelación de apartamentos y bungalows por su obsolescencia, será posible elevar a tres plantas más el 50% de la cuarta, siempre que ello no suponga ampliar la edificabilidad y unidades preexistentes.

Paseo Marítimo de Puerto del Carmen, un espacio lúdico de calidad que articula actividades atractivas y el disfrute de la vista al mar.

El Paseo Marítimo de Puerto del Carmen es un espacio lúdico de calidad que articula actividades atractivas y el disfrute de la vista al mar. Fue inaugurado en el año 1980.



La pérdida de un diseño urbano y paisajístico adecuado en Matagorda y Los Pocillos hace perder potencialidad atractiva y de animación de Paseo Marítimo.



Dos oportunidades desaprovechadas para la creación de un paseo Marítimo potente. En Playa Blanca y Costa Tegui se los paseos peatonales al borde del mar no llegaron a adquirir la fuerza y atractivo de los paseos marítimos. En Playa Blanca se ha diseñado un viario costero sin vistas al mar y sin actividades atractivas.



Playa y Jardines del Hotel Fariones, buen ejemplo de tratamiento de los espacios de entretenimiento.



Hotel Salinas: buen enclave, diseño singular con un resultado de mucha calidad y bien adaptado al medio.



La dureza de los espacios abiertos carentes de vegetación, evidencia aun más el empleo, poco afortunado, de ciertos elementos de diseño que no resultan adecuados a las condiciones climáticas y paisajísticas de la Isla.



El Púeblo Marínero: Una de las primeras actuaciones turísticas de calidad, y que constituyen aún hoy día un modelo de referencia.



Dos buenos ejemplos de actuaciones con distintos estilos
compositivos. Costa Teguisse.



Buenos ejemplos de arquitectura turística en Puerto del Carmen.



Buenos ejemplos de arquitectura turística en Puerto del Carmen.



Playa Blanca: Buena ordenación, diseño y gran calidad de integración en el perfil costero.



Desafortunados ejemplos de arquitectura turística que demuestran que la utilización de las texturas de la arquitectura insular no garantiza la realización de edificios de calidad. Puerto del Carmen - Playa Blanca.



Algunas realizaciones de última hora contrastan con la calidad inicial de muchas promociones turísticas que daban gran importancia a su calidad estética e integración paisajística. Costa Tegui.



6.1.3. Condiciones Particulares Urbanísticas Estéticas y Tipológicas de la Edificación en los Núcleos no Turísticos.

Dada la presión que las diversas consecuencias del desarrollo turístico, están teniendo sobre los núcleos de población no turísticos, parece necesario prevenir su posible deterioro frente al impacto de actividades y formas edificatorias residenciales impactadas por la población laboral inmigrante y que resultan ajenas y contradictorias con la cultura de ocupación del territorio existente en la Isla.

A estos efectos, se adoptan tres líneas básicas de intervención que se articulan en:

- A) Las Condiciones de la Ordenación Urbanística.
- B) Las Condiciones Estéticas de la Edificación.
- C) Las Condiciones Tipológicas de la Edificación.

6.1.3.1. CONDICIONES DE LA ORDENACION URBANISTICA
DE LOS NUCLEOS DE POBLACION NO
TURISTICA.

El planeamiento municipal deberá desarrollar con detalle la ordenación urbanística de todo el suelo delimitado en cada uno de los núcleos de población no turísticos:

Deberá definir su estructura urbana en base a la determinación cualificada de sus distintos tipos de viario que lo ordenan y a sus elementos urbanos estructurales. (Plazas, instituciones, equipamientos).

Conseguir la adecuación de dicha estructura desde el punto de vista de su integración paisajística, en relación al medio físico que lo rodea -definición cualificada de sus bordes exteriores- y con los principales puntos de conexión a la red insular de comunicaciones.

Conseguir una adecuación topográfica del perfil edificado y del tratamiento del parcelario y red de accesos existentes en cada núcleo.

Definir unas condiciones edificatorias que desde el punto de vista estético, tipológico y de las densidades producidas, resulten plenamente integradas en las características morfológicas de cada núcleo.

Definir toda la regulación de los espacios públicos y muy especialmente de todos los tipos de viario, cuidando sus perspectivas paisajísticas;

la dimensión de las aceras necesarias al desplazamiento peatonal; su ajardinamiento y plantación adecuada, los tipos de sección de vial y su relación con la edificación que conforma sus fachadas.

En los Núcleos de Litoral, el planeamiento municipal respetará y desarrollará las determinaciones contenidas en la Ley de Costas.

Las Breñas, La Hoja y Maciot se realizarán con planeamiento específico que garantice su ordenación antes de dar nuevas licencias.

6.1.3.2. CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION
DE LOS NUCLEOS DE POBLACION NO TURISTI-

CONDICIONES.
Serán de aplicación, con carácter de determinaciones vinculantes, las condiciones establecidas en el Cuadro de Condiciones Generales Estéticas de la edificación que se adjunta al final del Capítulo.

Se limita la altura, en número de plantas, de la nueva edificación con los siguientes criterios.

Tres plantas en edificios institucionales representativos, centros integrados de diversos usos, hoteles, que, en casos excepcionales y con acuerdo expreso municipal, podrán llegar a cuatro alturas en los tres primeros casos.

Dos plantas en el resto de la edificación para residencia, talleres, comercio, oficinas y equipamientos.

6.1.3.3. CONDICIONES TIPOLOGICAS DE LA
EDIFICACION EN LOS NUCLEOS DE POBLACION
NO TURISTICOS.

6.1.3.3.1. DEFINICION, DIVISION Y CARACTER DE LAS
CONDICIONES

Las condiciones tipológicas de la edificación en los núcleos de población no turísticos pretenden prevenir las consecuencias del desarrollo turístico insular. Se trata de que la fuerte inmigración laboral que éste produce y que se está asentando

en estos núcleos, no provoque una transformación y un deterioro progresivo de los mismos, que los haga perder sus valores urbanísticos y edificatorios actuales.

Para encauzar positivamente este desarrollo de origen exógeno, el Plan Insular actúa a distintos niveles:

De una parte el Plan Insular establece una ordenación territorial articulada de los núcleos de población, de forma que los efectos de dicho desarrollo se estructuran territorialmente y repercuten en menor grado en los núcleos de población más frágiles y en los espacios rurales.

De otra parte, se establecen en este apartado toda una serie de especificaciones que, con carácter de directrices indicativas, pueden servir de referencia al planeamiento municipal en todo lo referente a las tipologías de la nueva edificación residencial en los núcleos de población no turísticos.

Las Condiciones tipológicas de la edificación residencial en estos núcleos se han organizado en tres partes y por su carácter se desarrollan en las Normas del Plan.

- A) Condiciones relativas a la parcelación y edificación.
- B) Tipologías Básicas de la Edificación residencial.

- C) Condiciones Particulares Tipológicas por distintos grupos de núcleos de población.

6.1.3.3.2. LAS CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELACION Y EDIFICACION

Tratan de aspectos relativos a la parcelación y posición de la Edificación en la misma y tienen carácter general para todos los núcleos de población.

6.1.3.3.3. LAS TIPOLOGICAS BASICAS DE LA EDIFICACION

Se han considerado las siguientes tipologías y variantes:

- A.- Edificación aislada.
- B.- Edificación agrupada en hilera.
- C.- Edificación pareada.
- D.- Edificación entre medianerías.

La información de cada tipología y variante se desarrolla en fichas que tratan tres aspectos fundamentales:

Agrupación de parcelas que conforman o no una alineación.

Posición de la edificación en la parcela con la definición de sus parámetros correspondientes.

Ejemplarización fotográfica de distintos aspectos positivos y negativos en edificaciones existentes.

6.1.3.3.4. LAS CONDICIONES PARTICULARES
TIPOLOGICAS

Se establecen, en base a su carácter insular, para cada uno de los siguientes grupos y subgrupos de núcleos:

Grupo 1 Centros Municipales Residenciales y Dotacionales.

Grupo 2 Núcleos Residenciales de Descongestión.

Grupo 3 Núcleos Rurales y de Descongestión.

Grupo 4 Núcleos de Litoral.

Grupo 5 Centros municipales Rurales, Residenciales y Dotacionales con Servicios Turísticos Complementarios.

Grupo 6 Núcleos Rurales.

La información en cada grupo de núcleos de población se desarrolla por fichas y se referencia: Tipología de vivienda recomendada; densidad en habitantes por Hectárea; tamaño mínimo de parcela; nº de plantas; edificabilidad; ocupación de parcela, separación a linderos, retranqueo a vial; frente

mínimo; y otras recomendaciones particulares y generales.

Las fichas tienen además en el encabezamiento dos apartados gráficos que representan:

La visualización de distintas estructuras urbanísticas por medio de fotografías aéreas.

Los esquemas de las tipologías recomendadas en el grupo.

CUADRO GENERAL DE CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION

ESPECIFICACIONES GENERALES

DIRECTRICES A LOS AYUNTAMIENTOS

FACHADAS	<p>Serán de piedra natural y/o enfoscados pintados de blanco o en tono tierra claro en aquellas zonas especialmente adecuadas a los mismos.</p> <p>No se pintará nunca sobre la piedra natural.</p> <p>Todas las fachadas se tratarán con los mismos criterios de composición y materiales que la principal</p>	
MEDIANERIAS	<p>Las medianerías que pudieran aparecer como consecuencia de los retranqueos permitidos, serán un elemento de diseño del edificio. Los materiales empleados serán de la misma calidad que los empleados en sus fachadas. Será obligación de cada propietario el tratamiento adecuado de sus medianerías correspondientes.</p>	<p>Los Aytos dignificarán las medianerías existentes en espacios públicos de importancia visual y estética</p>
CUBIERTA	<p>Las cubiertas serán planas o inclinadas a dos o cuatro aguas, con pendientes interiores al 50% y pintadas de blanco.</p> <p>No se utilizarán materiales de cubierta como teja, pizarra, fibrocemento, etc...</p> <p>La cubierta nunca se rematará en alero.</p> <p>Se recomienda no utilizar la cubierta inclinada cuando los paramentos en los que se apoya disten más de 4 mts.</p>	
SALIENTES Y VUELOS	<p>Serán balcones y miradores siguiendo el tipo de composición y construcción tradicional.</p> <p>No se tolerarán las terrazas salientes tipo bañera.</p> <p>La longitud máxima del saliente con respecto al perímetro de fachada será el 50% de la misma.</p> <p>Se aconseja no superar los 80 cms. de vuelo y cuando den sobre espacios libres transitables, la altura mínima libre sobre la rasante será de 3,40 mts.</p>	
CARPINTERIAS	<p>Puertas, ventanas, balaustres, etc. Serán preferentemente de madera barnizada o pintada de color verde. En zonas costeras se autorizará el uso del azul.</p> <p>Si la carpintería fuera de aluminio nunca debe de ir en su color sino lacada en los especificados anteriormente.</p>	
PORTADAS ESCAPARATES, TOLDOS, ETC	<p>Seguirán los criterios compositivos del edificio al que pertenecen.</p>	<p>Los Aytos elaborarán criterios especiales en espacios públicos de importancia visual y estética.</p>
CONSTRUCCIONES SOBRE CUBIERTA	<p>Por encima de la altura máxima solo se permitirán: chimeneas tradicionales, depositos de agua, instalaciones de energías alternativas que deberán tratarse con el conjunto del edificio y armonizan con el.</p>	
CERRAMIENTOS	<p>Será obligatorio el vallado de solares no edificados con muros enfoscados y pintados de blanco. Se recomienda una altura interior a 2 mts.</p> <p>Las parcelas en las que se ubiquen viviendas unifamiliares, ya sean aisladas o agrupadas, tendrán cerramiento con acabado en piedra natural de la zona o enfoscado y pintado de blanco o en los tonos permitidos en sus fachadas. Se recomienda que los elementos ciegos no superen los 70 cms. de altura.</p>	<p>Los Aytos decidirán las soluciones en los casos con problemas especiales.</p>
ESPACIOS LIBRES	<p>Se conservarán los ejemplares valiosos de la vegetación existente, se ajardinarán los retranqueos a vía pública y las partes de jardín más visibles desde los espacios públicos desde los espacios públicos.</p> <p>Se aconseja el empleo de especies autóctonas y que la superficie ajardinada no sea inferior al 50% de la zona libre de la parcela.</p>	<p>Los Aytos deberán proteger y conservar la vegetación de los espacios públicos.</p> <p>Los Aytos exigirán un plano de jardinería para la concesión de licencias de edificación.</p>
ENTORNO	<p>La edificación deberá cuidar su inserción en la topografía, estética, perfil, y parcelario existente.</p> <p>Se cuidará especialmente todos los bordes edificados de cada núcleo con el suelo rústico.</p> <p>Queda prohibida la publicidad que provoque un impacto excesivo en el medio urbano y totalmente en el suelo rústico.</p>	<p>Los Aytos exigirán estudios de visualización del impacto publicitario tanto en el entorno construido como en el natural.</p>
CONSTRUCCIONES SINGULARES, TALLERES, INSTALACIONES, AGRICOLAS, DEPOSITOS, ELEMENTOS, URBANOS, ETC.	<p>Su diseño y tratamiento tendrá en cuenta los condicionantes topográficos, respeto al perfil del núcleo, a la estética y al parcelario preexistente, así como la adecuación de los materiales para la mejor integración en el entorno. Se cuidará especialmente su ajardinamiento.</p>	<p>Los Aytos exigirán los estudios de visualización e impacto correspondientes.</p> <p>Los Aytos, contrarrestarán los impactos negativos producidos por edificaciones existentes ajardinando y creando pantallas vegetales allí donde proceda.</p>

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE

PLAN INSULAR
DE ORDENACION



MEMORIA

CAPITULO 7º TRAMITACION,

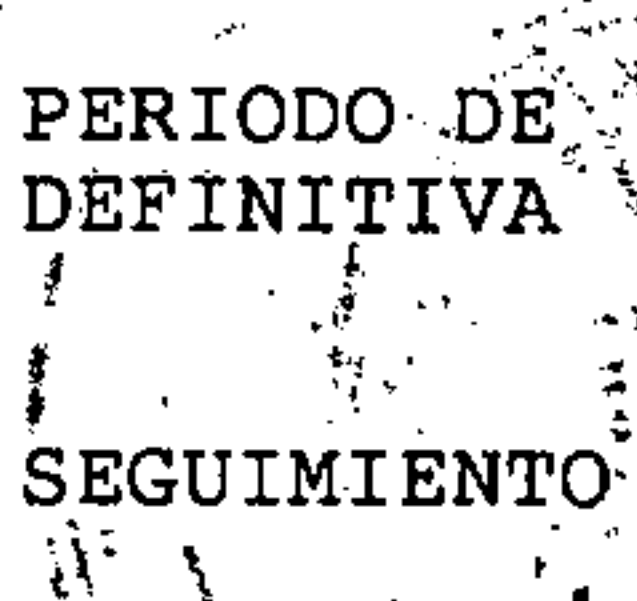
DESARROLLO Y EJECUCION Y

SEGUIMIENTO DEL PLAN INSULAR

CAPITULO 7º

TRAMITACION; DESARROLLO Y EJECUCION Y SEGUIMIENTO
DEL PLAN INSULAR.

INDICE

- 7.0. INTRODUCCION
 - 7.1. CONSIDERACIONES SOBRE EL PERIODO DE
TRAMITACION Y APROBACION DEFINITIVA
DEL PLAN
 - 7.2. CONSIDERACIONES SOBRE EL SEGUIMIENTO
DEL PLAN.
- 

7.0. INTRODUCCION

Es comúnmente aceptado que los problemas derivados del planeamiento urbanístico tienen un doble aspecto: las dificultades inherentes a su propia redacción y aprobación y las derivadas de su cumplimiento. Y en este último aspecto hay que considerar tanto el efectivo desarrollo de las vías que el propio planeamiento establece para su ejecución como los propios instrumentos de seguimiento del mismo. Dicho en otras palabras, una vez aprobado un plan urbanístico, la realidad no se cambia por sí sola, ni el plan se desarrolla solo; se requiere una constante gestión de la nueva situación urbanística y del propio plan que la ha creado.

En este sentido el Plan Insular diferencia los siguientes aspectos:

- A) Consideraciones sobre el período de tramitación hasta la aprobación definitiva del Plan. Se refieren a las consecuencias de su Aprobación Inicial y Provisional; al establecimiento de negociaciones con particulares e instituciones; al inicio de redacción del planeamiento municipal correspondiente; y a los criterios de actuación en dicho período.

- B) Consideraciones sobre el desarrollo y ejecución del Plan. Comprende los siguientes aspectos:

B1 Instrumentos de ordenación: recogen la relación de todo tipo de planes de ordenación urbanística (Ej. PEMA de la Ctra. del Aeropuerto); ordenación de comunicaciones (Ej. PE del Aeropuerto) y de infraestructuras (Ej. PE del agua); ordenación del medio físico y paisaje (Ej. Plan de recuperación del Guirre y la Parcela); y ordenación de los equipamientos colectivos (Ej. Plan Insular de uso y gestión de centros socio-culturales); con indicación de su nivel de vinculación (1).

B2 Instrumentos de ejecución: recogiendo la relación de todo tipo de estudios, proyectos y actuaciones de carácter urbanístico (Ej. estudio-censo sobre edificaciones en Suelo Rústico); de comunicaciones e infraestructuras (Ej. Proyecto de unificación de la gestión del recurso agua); del medio físico y paisaje (Ej. Estudio de acondicionamiento de las Salinas como centro turístico), y de los equipamientos colectivos (Ej. Estudio de grandes instalaciones de ocio y recreo); con indicación de su nivel de vinculación.

(1) Para el Documento de Aprobación Definitiva se podría incorporar una ficha con directrices referidas a cada Plan.

B3 Instrumentos de gestión: recogiendo la relación de todo tipo de gestiones de carácter urbanístico (Ej. gestionar recursos para vivienda social); de comunicaciones e infraestructuras (Ej. coordinación con la CNTE); y de los equipamientos colectivos (Ej. creación de un consorcio para la gestión mixta del centro de ocio y recreo).

- C) Consideraciones sobre el seguimiento del Plan. Se refiere a los instrumentos para garantizar su seguimiento activo mediante la toma de decisiones de múltiples aspectos y el control del cumplimiento del Plan por terceros.
- D) Anexo con Informes provisionales sobre el planeamiento municipal en realización.

Por su importancia hay que destacar la necesidad, contemplada en el Plan, de que el Cabildo establezca en su seno una Comisión Insular de Urbanismo que asuma las competencias de aquél relativas al desarrollo, ejecución y Seguimiento del Plan Insular de Ordenación. Efectivamente con el Plan Insular se crea una nueva situación de legalidad urbanística de carácter supra-municipal que conlleva importantes decisiones políticas territoriales y urbanísticas, así como la necesidad de una capacidad de gestión que hoy no existe a nivel del Cabildo. Sin diluir la responsabilidad política del Pleno del Cabildo, el Plan propone que en su seno se cree una Comisión Insular de Urbanismo en la que pudieran estar presentes, entre otros, los ayuntamientos, articulándose así su presencia en la definición de una política de ordenación territorial que asegure el sometimiento del Planeamiento municipal a las previsiones del Plan Insular.

Sus cometidos tendrían el doble carácter antes mencionados: competencias relacionadas con el desarrollo del Plan y seguimiento de su desarrollo por los Ayuntamientos, compañías y particulares.

También, por su interés, hay que hacer referencia a la utilización generalizada del instrumento "Estudios de Impacto Ambiental" para evaluar y condicionar la realización de toda una serie de intervenciones sobre el territorio tanto de carácter urbanístico, infraestructural o de actuaciones sobre el medio físico y paisajístico (2).

Por su distinto carácter, en esta Memoria sólo se recogen los aspectos mencionados en el apartado A (consideraciones sobre período de tramitación hasta la aprobación definitiva del Plan) C (Consideraciones sobre el seguimiento del Plan) y D (Informes provisionales sobre el planeamiento municipal, mientras que el apartado B (consideraciones sobre el desarrollo y ejecución del Plan) se desarrolla directamente, mediante fichas en la Normativa del Plan.

- (2) La Evaluación del Impacto Ambiental (EIA), se ha configurado por la C.E.E., a través de la Directiva 85/337 y por el Estado Español mediante el R.D. Legislativo 1302/1986 de 28 de Junio. En el momento de redactarse este documento existe un Anteproyecto de Ley de Prevención de Impacto Ambiental en Canarias que concreta al territorio insular esta temática, desarrollando así el principal instrumento de gestión ambiental preventiva.

los días...
SECRETARÍA DE...
DIRECCIÓN DE...



7.1 CONSIDERACIONES SOBRE EL PERIODO DE TRAMITACION
Y APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN

7.1. CONSIDERACIONES SOBRE EL PERIODO DE TRAMITACION HASTA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN

Las Aprobaciones Inicial y Provisional del Plan Insular deben servir para reorientar de inmediato el desarrollo urbanístico y territorial imperante en la isla. Por ello, la Aprobación Inicial fue acompañada, en aplicación de la previsión del Art. 9º.5 de la Ley de Planes Insulares, del Acuerdo del Cabildo de suspensión de los actos y acuerdos de aprobación de Planes Parciales y Especiales, Programas de Actuación urbanística y Proyectos de Urbanización, así como del otorgamiento de nuevas licencias de obra en las zonas en las que el Plan variaba la clasificación, calificación y usos o intensidades del aprovechamiento del suelo, con el alcance que el propio acuerdo contenía, habiéndose publicado en el "Boletín Oficial de Canarias" y en los periódicos de más circulación de la provincia de Gran Canaria. Con la Aprobación Provisional se mantiene la suspensión de actas y acuerdos en los mismos términos acordados con motivo de la Aprobación Inicial, con las estrictas adecuaciones derivadas de las puntuales modificaciones que el documento de Aprobación Provisional introduce respecto al anterior. Con la Aprobación Inicial y Provisional quedarán asimismo en suspenso todas las extracciones que no tuvieran licencia..

Mientras se adaptan los planes urbanísticos municipales o sectoriales y se aprueba definitivamente el Plan Insular, no será posible acometer nuevas acciones que resulten contradictorias con la Estructura Territorial Insular Básica (ETIB) y con lo establecido para los Sistemas Generales Insulares

@◆

(SGI) en el Plan Insular. Asimismo, no se podrán conceder nuevas licencias que contradigan las programaciones del alojamiento turístico y residencial establecidas en el Plan Insular, ni edificar fuera del suelo delimitado como máximo para los distintos núcleos de población, ni en el suelo sometido al Plan Especial de Reforma y Mejora Ambiental programado en el frente Norte de la carretera del Aeropuerto, desde Arrecife al límite municipal de S. Bartólome. Tampoco se podrán conceder nuevas licencias para edificaciones que incumplan la normativa correspondiente establecida en el Plan Insular, ni se tramitarán expedientes de ruina del Patrimonio Histórico y Cultural catalogado por el Plan.

En relación a las extracciones que disponiendo de la licencia correspondiente estuvieran situadas en zonas incompatibles con las determinaciones del Plan Insular, tras las Aprobaciones Inicial y Provisional del mismo se iniciarán los contactos oportunos con sus respectivos explotadores para estudiar su traslado y tratamiento de recuperación correspondiente que deberán efectuarse en el plazo máximo de dos años desde dicha aprobación inicial. Los afectados tendrán prioridad y contarán con todas las facilidades para reiniciar la explotación en los sitios y con las condiciones establecidas por el Plan.

En tanto se adaptan los planes sectoriales al Plan Insular o se aprueba éste, toda obra referida a los Sistemas Generales Insulares (SGI) deberá conllevar la realización de una memoria de compatibilización con el Plan Insular y requerirá previamente un informe de compatibilidad formulado por el Cabildo a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo. Sin el cumplimiento de ambos requisitos, dichas obras, no podrán autorizarse.

En el momento de producirse la Aprobación Inicial del Plan Insular, es necesario levantar acta oficial del estado urbanístico de la isla. Para ello los servicios Técnicos del Cabildo o de la Consejería de Ordenación del Territorio levantarán un acta determinando detalladamente el estado del desarrollo urbanizador en los distintos planes parciales o especiales. (Costa Teguiise; Puerto del Carmen; Playa Blanca; La Santa...).

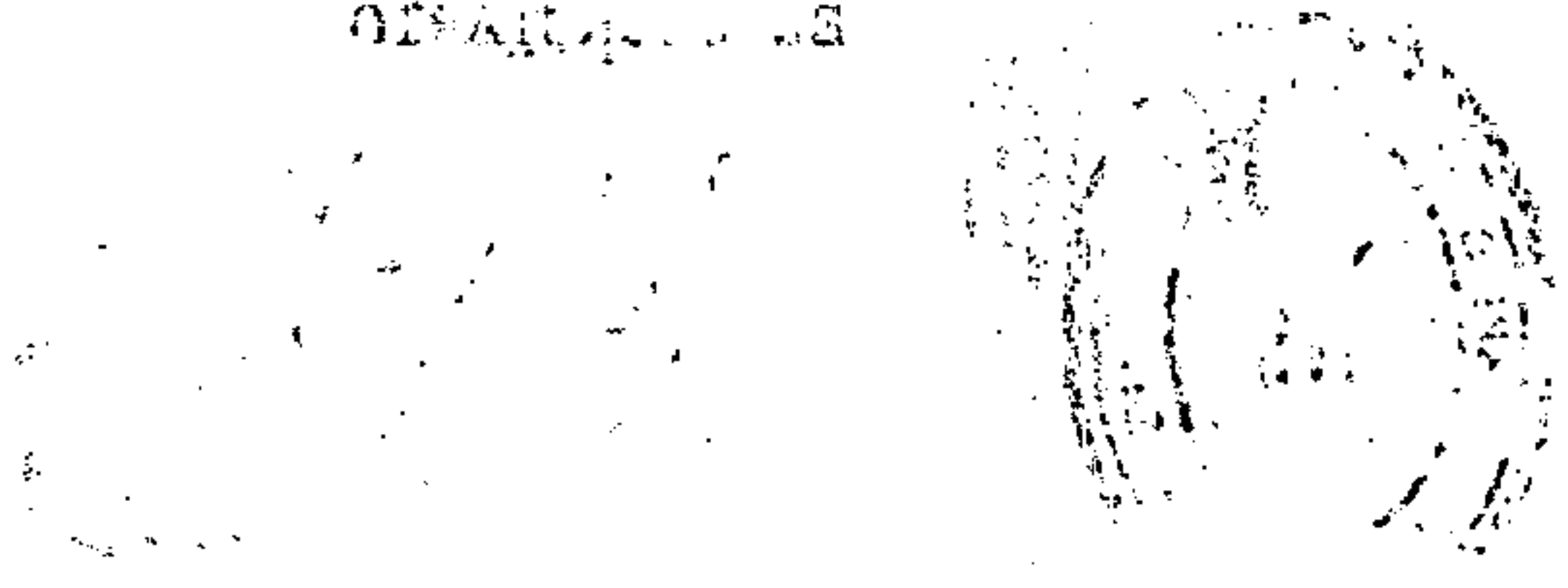
A partir de la Aprobación Inicial del Plan Insular los distintos Ayuntamientos facilitarán información detallada al Cabildo, a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo de todas las licencias concedidas (incluidas las de apertura), especificando para cada caso aquellos aspectos que se relacionen con el cumplimiento del Plan Insular. Para facilitar la transparencia de todo el proceso urbanístico y homogeneizar esta información, el Cabildo, a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo, podrá establecer un modelo de ficha que recogerá toda la información precisa. Los Ayuntamientos facilitarán dicha información dentro del mes, desde la concesión de la licencia correspondiente, y mensualmente la Oficina Técnica sintetizará los datos a nivel insular, facilitándoselos de nuevo a los ayuntamientos y quedando a disposición de ser consultados por cualquier institución o particular interesados en ello.

Tras la Aprobación Inicial y de forma coordinada con todo el procedimiento de información pública previsto en la Ley 1/1.987 de 13 de Marzo reguladora de los Planes insulares de Ordenación, conviene proceder a:

- a) Abrir una rueda de contactos con organismos públicos, compañías de servicios y personas privadas que puedan verse especialmente afectados por el Plan con el fin de estudiar la mejor forma de paliar dichos efectos. Es especialmente significativo todo lo relativo a los sistemas de comunicaciones o infraestructuras y los casos de reducciones de plazas turísticas, compensadas parcialmente por otros usos, a los particulares en Costa Tegui; Pto. del Carmen; La Santa; y Playa Blanca.
- b) Iniciar con los promotores de los Planes Parciales, Ayuntamientos y otros organismos la preparación de documentos de planeamiento municipal o sectorial (agua, red viaria ...) o especial que, adaptados al Plan Insular, sirvan como soporte legal al desarrollo urbanístico de sus ámbitos territoriales o de sus correspondientes sectores. El objetivo, en este sentido, debería cifrarse en que la Aprobación Definitiva del Plan Insular coincidiera con el cierre de las modificaciones del planeamiento parcial para adaptarse al Plan Insular, incluidos los posibles ajustes introducidos, por el Cabildo, así como con la de los distintos planeamientos municipales, sectoriales y especiales. En este sentido hay que hacer una especial mención a la concertación del Cabildo, la Dirección General de Aviación Civil y el Ejército del Aire para la redacción del Plan Especial del Aeropuerto Guasimeta. En el Anexo, adjunto al final de este Capítulo 7º, se acompañan Informes Provisionales sobre: el

Plan General de Arrecife; las Normas Subsidiarias en proceso de aprobación en Tías, Tegui y San Bartolomé; información gráfica y textos facilitados por los Ayuntamientos de Yaiza, Haría y Tinajo.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ECONOMÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y ECONOMÍA
OPORTUNIDAD



ARGENTINA
GOBIERNO FEDERAL
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
Buenos Aires, 1981



7.2. CONSIDERACIONES SOBRE EL SEGUIMIENTO DEL PLAN

7.2. CONSIDERACIONES SOBRE EL SEGUIMIENTO DEL PLAN

El principal instrumento de seguimiento del Plan Insular lo constituye la Comisión Insular de Urbanismo (CIU) que constituya el Cabildo a tal fin, que tuviera, al menos las siguientes funciones:

- A) Ejercer cuantas competencias correspondan al Cabildo referentes al desarrollo urbanístico de la Isla, de su estructura Territorial Básica (ETIB) y de sus Sistemas Generales Insulares (SGI).
- B) Impulsar la ejecución de los Instrumentos de desarrollo y gestión del Plan Insular y de sus planes, estudios y proyectos.
- C) Garantizar el respeto del Plan por parte del planeamiento municipal, parcial o sectorial que pudiera desarrollarse en la Isla.
- D) Establecerse el seguimiento sobre el cumplimiento de la programación del planeamiento municipal y parcial en su plazas de urbanización, edificación y cumplimiento, en su caso, de los plazos de caducidad de las licencias.

El planeamiento municipal, sectorial y parcial o especial, o cualquier otro instrumento de intervención con repercusiones territoriales y urbanísticas, además de la documentación que en cada caso especifique la legislación para su correcta definición (Ley

del Suelo y Reglamentos en el caso del Planeamiento urbanístico) deberá incorporar una "Memoria de Compatibilización con el Plan Insular" en la que se demuestre el correspondiente cumplimiento del mismo. El Cabildo, a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo (CIU), elaborará su propio dictamen sobre dicho cumplimiento que será trasladado a la entidad administrativa que en cada caso sea responsable de las distintas aprobaciones del plan o actuación, no pudiéndose proceder a la Aprobación Definitiva del planeamiento sin que se haya emitido dicho dictamen por el Cabildo Insular.

El Cabildo y la Comisión Insular de Urbanismo (CIU), se dotarán de los instrumentos de actuación que estimen necesarios para cumplir sus cometidos. El Plan Insular contempla en este sentido la creación de los siguientes tres organismos:

- A) Oficina Técnica del Plan Insular: cuyo cometido básico sería el de apoyar técnicamente la labor de la Comisión Insular de Urbanismo (CIU) en todo lo relativo al desarrollo del Plan Insular y que complementariamente puede facilitar la redacción de proyectos de residencias familiares e instalaciones agrícolas a la población autóctona.

- B) Consejo Asesor Insular sobre el Patrimonio Histórico y Cultural cuyo cometido básico sería asesorar al Cabildo y a la Comisión Insular de Urbanismo (CIU) en todo lo referente al Patrimonio Histórico Cultural de la Isla, facilitando los dictámenes preceptivo para la concesión de licencias; dirigiendo la ejecución de los inventarios a realizar; orientando la actuación de la Escuela-taller etc.

- C) Guardería o Brigada Ecológica de vigilancia y denuncia de infracciones de la normativa del Plan Insular en relación al medio físico y paisaje.

Por último, el Plan Insular podrá ser modificado en todo momento. En todo caso, su programa de Actuación deberá ser revisado cada cuatro años (1.992, 1.996 y año 2.000) y siempre que el Cabildo Insular lo estime conveniente por considerar que el desarrollo insular así lo exige. Las modificaciones y sobre todo las revisiones constituyen momentos especialmente adecuados para adoptar cuantas medidas requiera el desarrollo insular; tanto si se trata de cambiar aspectos básicos del Plan, como si dichas variaciones se originan para incidir con mas firmeza en cualquiera de sus determinaciones actuales.

07
0001
1000
0000
01000000 00



ANEXO

INFORMES PROVISIONALES SOBRE EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

1. HARIA
2. TEGUISE
3. S. BARTOLOME
4. ARRECIFE
5. TINAJO
6. TIAS
7. YAIZA

INFORME PROVISIONAL SOBRE LOS DATOS Y GRAFICOS
FACILITADOS POR EL MUNICIPIO DE HARIA EN RELACION A
LA ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO

1. INTRODUCCION

- Este informe se realiza por el Equipo Redactor del Plan Insular a petición del Cabildo, como una primera estimación de las propuestas urbanísticas planteadas por el Ayuntamiento de Haría en relación a su compatibilización con el Plan Insular.
- Un primer análisis de las propuestas del Ayuntamiento de Haría confirma que existe un alto grado de compatibilización entre dicha documentación y el Plan Insular, con las salvedades que se especifican a continuación.

2. SOBRE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL INSULAR

2.1. Medio Físico y Paisaje

- El futuro planeamiento municipal de Haría se adaptará a las categorías y áreas de ordenación planteadas en el Plan Insular, pudiendo introducir modificaciones que supongan un mayor nivel de protección que el establecido para cada caso en el Plan Insular (plano 2.2.A). En todo caso en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población no se contempla la posibilidad de realizar nuevas edificaciones residenciales (Título 4º, Capítulo 4.2.). Se aceptan las extracciones solicitadas por el Ayuntamiento de Haría, reduciendo el tamaño de la localizada en Peña Redonda dado el alto valor del suelo afectado.

2.2. Sobre los núcleos de población

- A) Se aceptan todos los núcleos de población propuestos por el Ayuntamiento de Haría.
- B) Se reconsideran las delimitaciones propuestas por el Ayuntamiento de Haría en la carretera de Orzola y en Arrieta - Pta. Mujeres. En este último caso el Plan Insular aumenta las delimitaciones iniciales pero sin abarcar totalmente las propuestas por considerarlas excesivas e incluso amenazadoras para la calidad ambiental y paisajística de la zona.
- C) En su día el planeamiento municipal habrá de considerar las categorías de los distintos núcleos planteadas en el Plan Insular.

2.3. Distribución de usos en el Territorio

- El futuro planeamiento municipal habrá de respetar las especificaciones establecidas en el Título 2º, Subsección 2.3. de las Normas del Plan Insular.

3. SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES

- El futuro planeamiento habrá de diferenciar los Sistemas Generales Insulares de los Sistemas Generales Locales, según criterios establecidos en el Título 2º, Sección 3ª de la Normativa del Plan Insular.

4. SOBRE EL RITMO DEL DESARROLLO EDIFICATORIO EN LOS NUCLEOS TURISTICOS DE HARIA: CHARCO DEL PALO

- Siendo este un aspecto básico del Plan Insular, resulta imprescindible su consideración en el futuro

planeamiento municipal de Haría.

RITMO DE DESARROLLO EDIFICATORIO EN LOS NUCLEOS
TURISTICOS DE HARIA: CHARCO DEL PALO

CONCEPTO		ESTIMACION 1987	PROGRAMA P.I.L.			0 2000
			1992	1996	2000	
TOTAL PLAZAS	INCREMENTO AÑO	-	483	325	372	0
TURISTICAS	TOTAL AÑO ACUM.	282	765	1.090	1.462	1.462
TOTAL PLAZAS	INCREMENTO AÑO	-	-	-	-	-
RESIDENCIALES	TOTAL AÑO ACUM.	-	-	-	-	-

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas, en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del año 2000 se distribuirá por el planeamiento municipal de Haría.

5. POLITICAS SECTORIALES

- El futuro planeamiento municipal de Haría habrá de considerar el Título 3º de las Normas del Plan Insular.

6. REGIMEN DEL SUELO

- El futuro planeamiento municipal de Haría habrá de considerar el Título 4º de las Normas del Plan Insular.

7. CONDICIONES DE DESARROLLO CUALIFICADO DEL MEDIO NATURAL Y URBANO

- El futuro planeamiento municipal de Haría habrá de considerar el Título 5º de las Normas del Plan Insular.

8. RELACION PLANEAMIENTO MUNICIPAL - PLAN INSULAR

- El futuro planeamiento municipal de Haría habrá de considerar el Título 6º de las Normas del Plan Insular.

9. OTRAS CONSIDERACIONES

- En relación al Suelo Rústico-Minero, se recomienda plantear una serie de especificaciones para minimizar su impacto paisajístico y su adecuada recuperación.

**INFORME PROVISIONAL SOBRE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE**

1. INTRODUCCION

- Este informe se realiza por el equipo redactor del Plan Insular a petición del Cabildo como una primera estimación sobre el nivel de acomodación del planeamiento municipal de Tegui se al Plan Insular. Su contenido sirve de base para la redacción del dictamen de compatibilización reseñado en el Art. 6.13.1. Sección 3ª del Título 6º de las Normas del Plan Insular.

- El análisis de las NNSS de Tegui se confirma que no existen contradicciones básicas entre dicho documento y el Plan Insular, excepción hecha de algunas consideraciones sobre el suelo rústico, áreas industriales, y ciertas previsiones de desarrollo (SAU) en zonas costeras que no se consideran oportunas en momentos en que se está produciendo un esfuerzo de reducir el suelo desarrollable en la isla. Ello no quiere decir que si en años próximos fuera conveniente revisar estos criterios, ello podría hacerse modificando o revisando el Plan Insular actual. En todo caso las NNSS de Tegui se han de acomodarse plenamente al Plan Insular actual y en una primera consideración se plantean a continuación una serie de especificaciones concretas:

2. SOBRE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL INSULAR BASICA

2.1. Medio Físico y Paisaje

- Las NNSS se adaptarán en su terminología a las categorías del suelo rústico utilizadas en el Plan Insular y respetarán las áreas de ordenación

planteadas (Plano 2.2.A), pudiendo introducir modificaciones que supongan un mayor nivel de protección que el establecido para cada caso en dicho Plan. En todo caso en el Suelo Rústico exterior los núcleos de población no se contempla la posibilidad de realizar nuevas edificaciones residenciales (Título 4º, Capítulo 4.2. de las Normas del Plan Insular).

2.2. Sobre los núcleos de población

A) Se aceptan los núcleos considerados por las NNSS a excepción de los Ancones por no considerar existan suficientes condiciones para ello y poder, sin embargo, derivar hacia otros fines no previstos en la actualidad.

B) Se acepta su delimitación con las siguientes salvedades:

B1) Costa Teguisse:

- No se aceptan los SAU propuestos por coherencia con la reducción de expectativas de crecimiento, lo que constituye uno de los criterios básicos del Plan Insular.

B2) Las Caletas:

- No se acepta el SAU propuesto por las mismas razones que el caso anterior.

B3) Caleta del Caballo:

- No se acepta el SAU propuesto por las mismas razones que los casos anteriores. El ámbito que resta es suficiente para proceder a una

rehabilitación urbanística del conjunto. No se podrán conceder nuevas licencias sin aprobación previa del Plan Especial correspondiente.

B4) Caleta de la Villa:

- No se acepta el SAU propuesto por las mismas razones que los casos anteriores y por tratarse de una zona en la que hay que evitar cualquier tipo de interferencia en el Jable. Esta zona está además comprendida en el Parque Natural de los Islotes y Famara.

B5) Los Cocoteros:

- No se acepta el SAU separado del núcleo actual propuesto por las mismas razones que los casos anteriores. El ámbito que resta (i SAU adjunto) es suficiente para proceder a una rehabilitación urbanística del conjunto. No se podrán dar nuevas licencias sin la aprobación previa del Plan Especial correspondiente.

B6) SAU Industrial en Tahiche:

- No se contempla la realización de polígonos industriales fuera de las zonas delimitadas en Arrecife y S. Bartolomé como política básica de especialización y preservación medioambiental y paisajística de la isla. En concreto el PIL entiende que es muy importante que no se llegue a producir un continuo edificatorio en esa zona de Arrecife - Tahiche y mucho menos de carácter industrial.

B7) Las que pudieran derivarse de las consideraciones establecidas en las Normas de los Parques Naturales en relación a los núcleos existentes en su ámbito.

C) Las NNSS habrán de considerar las categorías de los distintos núcleos planteadas en el Plan Insular.

2.3. Distribución de Usos en el Territorio

- Las NNSS han de respetar las especificaciones establecidas en el Título 2º, Subsección 2.3. de las Normas del Plan Insular.

3. SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES

- Las NNSS deberán diferenciar los Sistemas Generales Insulares de los Sistemas Generales Locales según criterios establecidos en el Título 2º, Sección 3 de la Normativa del Plan Insular.
- El Plan Insular contempla las variantes viarias de Teguiise, Tiagua, Guatiza, Muñique y Soo, así como el SGI del Centro Agropecuario.

4. SOBRE EL RITMO DE DESARROLLO EDIFICATORIO EN LOS NUCLEOS TURISTICOS DE TEGUISE: ISLAND HOMES, CHARCO DEL PALO Y C. TEGUISE

- Siendo este un aspecto básico del Plan Insular, resulta imprescindible su consideración en las NNSS de Teguiise.

RITMO DE DESARROLLO DE PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES EN TEGUISE

CONCEPTO		ESTIMACION 1987	PROGRAMA P.I.L.			D 2000
			1992	1996	2000	
TOTAL PLAZAS TURISTICAS	INCREMENTO AÑO	-	8.154	4.648	2.469	7.186
	TOTAL AÑO ACUM.	5.932	14.086	18.734	21.203	28.389
TOTAL PLAZAS RESIDENCIALES	INCREMENTO AÑO	-	981	981	981	10.482
	TOTAL AÑO ACUM.	-	981(1)	1.962(1)	2.943(1)	13.425

(1) Estas cifras pueden incrementarse en un 20%

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del año 2000 y la capacidad restante después del 2000 se distribuirá por las NNSS de Tegui se (después del año 2000 no se superarán los ritmos programados para el último cuatrienio del Plan Insular (1996-2000).

5. POLITICAS SECTORIALES

- Acomodarse al Título 3º de las Normas del Plan Insular.

6. REGIMEN DEL SUELO

- Acomodarse al Título 4º de las Normas del Plan Insular.

7. CONDICIONES DE DESARROLLO CUALIFICADO DEL MEDIO NATURAL Y URBANO

- Acomodarse al Título 5º de las Normas del Plan Insular.

8. RELACION NNSS - PLAN INSULAR

- Acomodar las NNSS al Título 6º de las Normas del Plan Insular.

9. OTRAS CONSIDERACIONES

- Es importante desarrollar el planeamiento especial y las acciones correspondientes tendentes a la rehabilitación y recuperación de La Caleta del Caballo y los Cocoteros, no concediéndose, mientras tanto, más licencias edificatorias o de urbanización.
- En relación al Suelo Rústico minero, se recomienda plantear una serie de especificaciones para la minimización de su impacto paisajístico y su adecuada recuperación.
- Se recomiendan acciones positivas encaminadas a la preservación de las salinas que todavía existen en el Término Municipal, evitando su deterioro y desaparición.

@◆

**INFORME PROVISIONAL SOBRE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DEL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOME**

1. INTRODUCCION

- Este informe se realiza por el equipo redactor del Plan Insular a petición del Cabildo como una primera estimación sobre el nivel de acomodación del planeamiento municipal de S. Bartolomé al Plan Insular. Su contenido sirve de base para la redacción del dictamen de compatibilización reseñado en el Art. 6.13.1. Sección 3ª del Título 6º de las Normas del Plan Insular.

- El análisis de las NNSS de S. Bartolome confirma que no existen contradicciones básicas entre dicho documento y el Plan Insular, excepción hecha de ciertas consideraciones sobre el suelo rústico, la propuesta de creación de un nuevo área edificable (SAU Montaña de la Mina) y una excesiva reserva de suelo industrial frente a la carretera Aeropuerto-Arrecife. En todo caso las NNSS de S. Bartolomé han de acomodarse plenamente al Plan Insular y en una primera consideración se plantean a continuación una serie de especificaciones concretas:

2. SOBRE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL INSULAR BASICA

2.1. Medio Físico y Paisaje

- Las NNSS se adaptarán en su terminología a las categorías del suelo rústico utilizadas en el Plan Insular y respetarán las áreas de ordenación planteadas (Plano 2.2.A), pudiendo introducir modificaciones que supongan un mayor nivel de

protección que el establecido para cada caso en dicho Plan. En todo caso en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población no se contempla la posibilidad de realizar nuevas edificaciones residenciales. (Título 4º, Capítulo 4.2. de las Normas del Plan Insular).

2.2. Sobre los núcleos de población

A) Se aceptan los núcleos considerados por las NNSS (incluido La Florida) a excepción de la nueva configuración del SAU en Montaña Mina que no se considera imprescindible y que sin embargo compromete la calidad medioambiental y paisajística de la zona.

B) Se acepta su delimitación con las siguientes salvedades:

B1) SAU Industrial carretera Aeropuerto:

- El área reservada de 368 Ha resulta excesiva para las expectativas previsibles en los próximos años. El Plan Insular reduce su dimensión delimitando un fondo de 400 m. desde el eje de la carretera del Aeropuerto y establece la necesidad de realizar un Plan Especial de Mejora Ambiental según las directrices contenidas en el Art. 3.3.3.2 A.2. de las Normas del Plan Insular en las que se establece la apertura hacia usos múltiples (industria ligera, residencia unifamiliar aislada, servicios y dotaciones, zonas verdes, etc.), su concepción de "ciudad jardín", y la necesidad de redacción de dicho Plan de forma integrada con la zona de Arrecife.

B2) Las que pudieran derivarse de las consideraciones establecidas en las Normas del Parque Natural La Geria en relación a los núcleos existentes en su ámbito.

C) Las NNSS habrán de considerar las categorías de los distintos núcleos planteadas en el Plan Insular.

2.3. Distribución de Usos en el Territorio

- Las NNSS han de respetar las especificaciones establecidas en el Título 2º, Subsección 2.3. de las Normas del Plan Insular.

3. SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES

- Las NNSS deberán diferenciar los Sistemas Generales Insulares de los Sistemas Generales Locales según criterios establecidas en el Título 2º, Sección 3 de la Normativa del Plan Insular.
- El Plan Insular recoge la variante viaria de S. Bartolomé y la conexión Guime - S. Bartolomé.

4. SOBRE EL PROGRAMA EDIFICATORIO Y EL RITMO DE DESARROLLO EN S. BARTOLOME

- No se considera necesario establecer ninguna limitación específica.

5. POLITICAS SECTORIALES

- Acomodarse al Título 3º de las Normas del Plan Insular.

6. REGIMEN DEL SUELO

- Acomodarse al Título 4º de las Normas del Plan Insular.

7. CONDICIONES DE DESARROLLO CUALIFICADO DEL MEDIO NATURAL Y URBANO

- Acomodarse al Título 5º de las Normas del Plan Insular.

8. RELACION NNSS - PLAN INSULAR

- Acomodar las NNSS al Título 6º de las Normas del Plan Insular.

9. OTRAS CONSIDERACIONES

- En relación a Suelo Rústico - Minero se recomienda plantear una serie de especificaciones para la minimización de su impacto paisajístico y su adecuada recuperación.
- Es muy importante la rápida redacción, en coordinación con Arrecife, del Plan Especial de Mejora Ambiental referente a la franja Norte de la Ctra. del Aeropuerto, para dotar de una fachada digna a dicho acceso a la isla y dado que en tanto en cuanto no se formalice dicho planeamiento, no se podrán conceder nuevas licencias en dicho ámbito.
- En relación al Plan Especial anterior y al del Aeropuerto hay que considerar todas las servidumbres procedentes de las necesidades de esta instalación y sus previsibles ampliaciones, incluyendo la delimitación de su zona de seguridad (orden 46/1982 de 5 de Marzo) y la de su polvorín (orden 102/1982 de 6 de Julio).

INFORME PROVISIONAL SOBRE EL PLAN GENERAL DEL
MUNICIPIO DE ARRECIFE

1. INTRODUCCION

- Este informe se realiza por el equipo redactor del Plan Insular a petición del Cabildo como una primera estimación sobre el nivel de acomodación del planeamiento municipal de Arrecife al Plan Insular. Su contenido sirve de base para la redacción del dictamen de compatibilización reseñado en el Art. 6.13.1. Sección 3ª del Título 6º de las Normas del Plan Insular.
- Dada la especificidad de la problemática urbanística y edificatoria y lo reciente de la Aprobación Definitiva de su Plan General Municipal, el Plan Insular recoge, con ciertas excepciones que se indican a continuación, los criterios urbanísticos, tipológicos y formales en él establecidos para la Capital Insular (1).

2. SOBRE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL INSULAR BASICA

2.1. Medio Físico y Paisaje

- El Plan General se adaptará en su terminología a las categorías del suelo rústico utilizadas en el Plan Insular y respetarán las áreas de ordenación

(1) El Plan Insular ha realizado un contraste general del Plan General que con exclusivo carácter informativo se recoge en la Memoria del Plan 3.1.1 - Arrecife como Capital Insular.

planteadas (Plano 2.2.A), pudiendo introducir modificaciones que supongan un mayor nivel de protección que el establecido para cada caso en dicho Plan. Se acepta la zona de extracción de Zonzamas en el término municipal. En todo caso en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población no se contempla la posibilidad de realizar nuevas edificaciones residenciales (Título 4º, Capítulo 4.2. de las Normas del Plan Insular).

2.2. Sobre los ámbitos de suelo delimitados por el Plan General.

A) Se aceptan las delimitaciones de los ámbitos de suelo introducidos en el Plan General con dos salvedades:

A.1) No se acepta el Suelo Urbanizable No Programado SUNP IV del Norte de la Vía de Circunvalación.

A.2) El fondo del Suelo Urbanizable No Programado SUNP VII frente a la Ctra. del Aeropuerto podrá llegar a ser de 400 m. desde el eje de dicho viario. Dicha zona requerirá la realización de un Plan Especial de Mejora Ambiental realizado de forma integrada con la zona de S. Bartolomé tal y como se indica en el Art. 3.3.3.2.A.2. de las Normas del Plan Insular.

2.3. Distribución de Usos en el Territorio

- El Plan General ha de acomodarse a las especificaciones establecidas en el Título 2º, Subsección 2.3. de las Normas del Plan Insular.
- En ningún caso se superarán los límites de plazas turísticas establecidas en el Plan Insular y especificada en el Punto 4º de este informe.

3. SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES

- El Plan General deberá diferenciar los Sistemas Generales Insulares de los Sistemas Generales Locales según criterios establecidas en el Título 2º, Sección 3 de la Normativa del Plan Insular.

OTRABASES III

4. SOBRE EL RITMO DE DESARROLLO EDIFICATORIO DE ALOJAMIENTO TURISTICO EN ARRECIFE

- Siendo este un aspecto básico del Plan Insular, resulta imprescindible su consideración en El Plan General de Arrecife.

RITMO DE DESARROLLO DE PLAZAS TURISTICAS

CONCEPTO		ESTIMACION 1987	PROGRAMA P.I.L.			D
			1992	1996	2000	2000
TOTAL PLAZAS	INCREMENTO AÑO	-	1.393	585	304	0
TURISTICAS	TOTAL AÑO ACUM.	898	2.291	2.786	3.180	3.186

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio se distribuirá por el Plan General.

5. POLITICAS SECTORIALES

- Se aceptan las establecidas en el Plan General, si bien se plantea la urgencia por desarrollar oferta de suelo industrial urbanizado para afrontar la demanda existente en la isla.

6. REGIMEN DEL SUELO

- Se acepta el establecido en el Plan General.

7. CONDICIONES DE DESARROLLO CUALIFICADO DEL MEDIO NATURAL Y URBANO

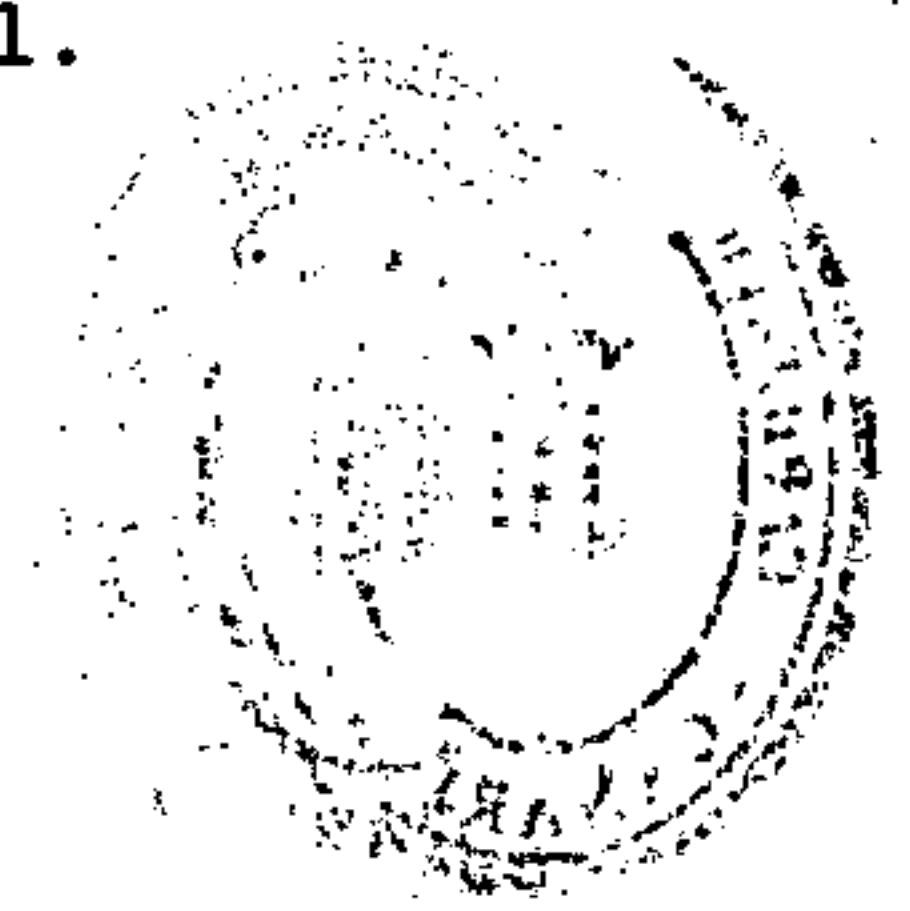
- Se acepta el establecido en el Plan General con la necesidad de acomodarse en lo relativo a las condiciones generales de los usos (Cap. 5.2 del Título 5º de las Normas) y acometer el planeamiento especial planteado desde el Plan Insular.
- Plan Especial de la circunvalación de Arrecife y conexión GC740.
- Plan Especial de Reforma y mejora ambiental en la franja Norte de la Costa Arrecife - Aeropuerto (en coordinación con la zona similar de S. Barolomé).
- Plan Especial del Puerto de Arrecife.

8. RELACION PLAN GENERAL - PLAN INSULAR

- Acomodar El Plan General al Título 6º de las Normas del Plan Insular.

9. OTRAS CONSIDERACIONES

- En relación a la explotación para extracción de áridos en Zonzamas se recomienda plantear una serie de especificaciones para minimizar el impacto paisajístico y su adecuada recuperación final.



**INFORME PROVISIONAL SOBRE LOS DATOS Y GRAFICOS
FACILITADOS POR EL MUNICIPIO DE TINAJO EN RELACION
A LA ORDENACION URBANISTICA DEL MUNICIPIO**

1. INTRODUCCION

- Este informe se realiza por el Equipo Redactor del Plan Insular a petición del Cabildo, como una primera estimación de las propuestas urbanísticas planteadas por el Ayuntamiento de Tinajo en relación a su compatibilización con el Plan Insular.
- A falta de documentación más precisa, un primer análisis de las propuestas del Ayuntamiento de Tinajo confirma que existe un alto nivel de compatibilización entre dicha documentación y el Plan Insular, excepción hecha de la consideración de la zona de los Llanos de Liria que el Plan Insular no incorpora por no considerarla imprescindible y como medida de preservación del medio físico y paisaje interior de la isla.
- En todo caso y para la futura redacción del planeamiento municipal de Tinajo se plantean a continuación una serie de especificaciones concretas.

2. SOBRE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL INSULAR

2.1. Medio Físico y Paisaje

- El futuro planeamiento municipal de Tinajo se adaptará a las categorías y áreas de ordenación planteadas en el Plan Insular, pudiendo introducir modificaciones que supongan un mayor nivel de protección que el establecido para cada caso en

el Plan Insular (Plano 2.2.A). Se aceptan las extracciones solicitadas por el Ayuntamiento de Tinajo que fueran grafiadas sobre el plano 1:50.000 (1 de arena y 1 de piedra).

2.2. Sobre los Núcleos de Población

- A) Se aceptan todos los núcleos de población propuestos por el Ayuntamiento de Tinajo excepto el ya mencionado de los Llanos de Liria.
- B) Se aceptan las delimitaciones del resto de los núcleos de población propuestos por el Ayuntamiento de Tinajo.
- C) En su día el planeamiento municipal habrá de considerar las categoría de los distintos núcleos planteadas en el Plan Insular.

2.3. Distribución de usos en el Territorio

- El futuro planeamiento municipal habrá de respetar las especificaciones establecidas en el Título 2º, Subsección 2.3 de las Normas del Plan Insular.

3. SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES

- El futuro planeamiento habrá de diferenciar los Sistemas Generales Insulares de los Sistemas Generales Locales, según criterios establecidos en el Título 2º, Sección 3ª de la Normativa del Plan Insular.

4. SOBRE EL RITMO DEL DESARROLLO EDIFICATORIO EN LOS NUCLEOS TURISTICOS DE TINAJO: LA SANTA SPORT

- Siendo este un aspecto básico del Plan Insular, resulta imprescindible su consideración en el futuro planeamiento municipal de Tinajo.

RITMO DE DESARROLLO EDIFICATORIO EN LOS NUCLEOS
TURISTICOS DE TINAJO: LA SANTA SPORT

CONCEPTO		ESTIMACION 1987	PROGRAMA P.I.L.			D 2000
			1992	1996	2000	
TOTAL PLAZAS	INCREMENTO AÑO	-	1.355	1.980	1.896	0
TURISTICAS	TOTAL AÑO ACUM.	912	2.267	4.247	6.143	6.143
TOTAL PLAZAS	INCREMENTO AÑO	-	310	310	311	2.016
RESIDENCIALES	TOTAL AÑO ACUM.	-	310(1)	620(1)	931(1)	2.977

(1) Estas cifras se pueden incrementar en un 20%

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas, en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del año 2000 y la capacidad restante después del año 2000 se distribuirán por el planeamiento municipal de Tinja (después del año 2000 no se superarán los ritmos programados para el último cuatrienio del Plan Insular (1996-2000)).

5. POLITICAS SECTORIALES

- El futuro planeamiento municipal de Tinja habrá de considerar el Título 3º de las Normas del Plan Insular.

6. REGIMEN DEL SUELO

- El futuro planeamiento municipal de Tinajo habrá de considerar el Título 4º de las Normas del Plan Insular.

7. CONDICIONES DE DESARROLLO CUALIFICADO DEL MEDIO NATURAL Y URBANO

- El futuro planeamiento municipal de Tinajo habrá de considerar el Título 5º de las Normas del Plan Insular.

8. RELACION PLANEAMIENTO MUNICIPAL - PLAN INSULAR

- El futuro planeamiento municipal de Tinajo habrá de considerar el Título 6º de las Normas del Plan Insular.

9. OTRAS CONSIDERACIONES

- En relación al Suelo Rústico-Minero, se recomienda plantear una serie de especificaciones para minimizar su impacto paisajístico y su adecuada recuperación.

INFORME PROVISIONAL SOBRE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DEL MUNICIPIO DE TIAS

1. INTRODUCCION

- Este informe se realiza por el equipo redactor del Plan Insular a petición del Cabildo como una primera estimación sobre el nivel de acomodación del planeamiento municipal de Tías al Plan Insular. Su contenido sirve de base para la redacción del dictamen de compatibilización reseñado en el Art. 6.13.1. Sección 3ª del Título 6º de las Normas del Plan Insular.
- El análisis de las NNSS de Tías confirma el difícil y meritorio esfuerzo de este Ayuntamiento por adaptarse los acuerdos intermunicipales alcanzados con motivo del Avance del Plan Insular.

En esa línea se observa en el nuevo documento un esfuerzo por reducir las expectativas del crecimiento turístico que contenían las redacciones iniciales del planeamiento de Tías (de unas 52.000 plazas turísticas se pasa a 31.015 camas). La calificación como suelo residencial del suelo todavía vacante en Pto. Carmen (casco urbano) y la reducción en un 30% de su edificabilidad y de la de los Planes Parciales aprobados, así lo atestiguan.

- Así pues una valoración general de las NNSS de Tías ha de considerar este esfuerzo de adaptación así como la compatibilización con el Plan Insular de sus aspectos básicos. En todo caso las NNSS de Tías han de acomodarse plenamente al Plan Insular y en una primera

consideración se plantean a continuación una serie de especificaciones concretas:

2. SOBRE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL INSULAR BASICA

2.1. Medio Físico y Paisaje

- Las NNSS se adaptarán en su terminología a las categorías del suelo rústico utilizadas en el Plan Insular y respetarán las áreas de ordenación planteadas (Plano 2.2.A), pudiendo introducir modificaciones que supongan un mayor nivel de protección que el establecido para cada caso en dicho Plan. En todo caso en el Suelo Rústico exterior a los núcleos de población no se contempla la posibilidad de realizar nuevas edificaciones residenciales (Título 4º, Capítulo 4.2. de las Normas del Plan Insular).

2.2. Sobre los núcleos de población

- A) Se aceptan los núcleos considerados por las NNSS.
- B) Se acepta su delimitación con las siguientes salvedades:

B1) Pto. del Carmen:

- El P.P. de ampliación de Matagorda (SAU1) es viable en tanto en cuanto el Ayuntamiento y Aviación Civil emitan certificado de que no existen contraindicaciones en relación al Aeropuerto de Lanzarote.

B2) Ctra. Pto. del Carmen - Macher:

- No se considera oportuna la colmatación

edificatoria de esa carretera por sus consecuencias y deterioro paisajístico en la zona.

B3) Conil:

- No se considera viable el SAU nº 15 por sus contraindicaciones paisajísticas.

B4) SAU Industrial:

- No se contempla la realización de polígonos industriales fuera de las zonas próximas a Arrecife por no ser imprescindible y como política básica de preservación medioambiental y paisajística de la isla.

B5) Las que pudieran derivarse de las consideraciones establecidas en las Normas de los Parques Naturales en relación a los núcleos existentes en su ámbito.

C) Las NNSS habrán de considerar las categorías de los distintos núcleos planteadas en el Plan Insular.

2.3. Distribución de Usos en el Territorio

- Las NNSS han de respetar las especificaciones establecidas en el Título 2º, Subsección 2.3. de las Normas del Plan Insular.

3. SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES

- Las NNSS deberán diferenciar los Sistemas Generales Insulares de los Sistemas Generales Locales según criterios establecidas en el Título 2º, Sección 3 de la Normativa del Plan Insular.

- Las NNSS de Tías deberán adaptár el eje viario Pto. del Carmen - Playa Quemada al trazado indicativo establecido en el Plan Insular.

4. SOBRE EL PROGRAMA EDIFICATORIO Y EL RITMO DE DESARROLLO EN PUERTO DEL CARMEN

4.1. Programa edificatorio

- El Plan Insular acepta el computo de plazas turísticas expresado en las NNSS:

- . Plazas turísticas existentes según censo municipal:..... 17.982 PT.
- . Plazas turísticas en Plan Parcial: 5.828 PT.
- . Plazas turísticas en SAU:..... 7.205 PT.

TOTAL PLAZAS TURISTICAS 31.015 PT.

- El Plan Insular acepta el computo de plazas residenciales expresado en las NNSS: 3.500 plazas.

- En las zonas de SAU (Ia11) (338 Ha) se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

- . Edificabilidad máxima 0,7 m3/m2.
- . Edificabilidad mínima destinada a Servicios y Dotaciones (i equipamiento turístico complementario), y otro terciario: 50% de la edificabilidad total.
- . Máximo de plazas turísticas: 7.205 PT con mínimos de 40 m2.c/plza. (equivalente al 37% de la edificabilidad total) (Art. 3.3.2.4 de las Normas).
- . Máximo de plazas residenciales: 2.328 PR con la media de 40 m2.c/plza. (equivalente al 13% de

la edificabilidad total) (Art. 3.3.1.4 de las Normas).

4.2. Ritmo de desarrollo

- Siendo este un aspecto básico del Plan Insular, resulta imprescindible su consideración en las NNSS de Tías.

RITMO DE DESARROLLO DE PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIAL EN PUERTO DEL CARMEN

CONCEPTO		ESTIMACION			D	
		1987	1992	1996	2000	2000
TOTAL PLAZAS	INCREMENTO AÑO	-	11.578	12.438	13.033	0
TURISTICAS	TOTAL AÑO ACUM.	17.982	29.540	30.420	31.015	31.015
TOTAL PLAZAS	INCREMENTO AÑO	-	676	1.352	2.028	0
RESIDENCIALES	TOTAL AÑO ACUM.	3.500	4.176(1)	4.852(1)	5.528	5.528

(1) Estas cifras pueden incrementarse en un 20%

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del año 2000 y la capacidad restante después del 2000 se distribuirá por las NNSS de Tías (después del año 2000 no se superarán los ritmos programados para el último cuatrienio del Plan Insular (1996-2000)).

5. POLITICAS SECTORIALES

- Acomodarse al Título 3º de las Normas del Plan Insular.

6. REGIMEN DEL SUELO

- Acomodarse al Título 4º de las Normas del Plan Insular.

7. CONDICIONES DE DESARROLLO CUALIFICADO DEL MEDIO NATURAL Y URBANO

- Acomodarse al Título 5º de las Normas del Plan Insular.

8. RELACION NNSS - PLAN INSULAR

- Acomodar las NNSS al Título 6º de las Normas del Plan Insular.

9. OTRAS CONSIDERACIONES

- En relación a Suelo Rustico - Minero se recomienda plantear una serie de especificaciones para la minimización de su impacto paisajístico y su adecuada recuperación.
- En relación al Casco de Puerto del Carmen deben prohibirse expresamente el uso turístico y cuidarse al máximo el que no se pierdan sus valores característicos.

INFORME PROVISIONAL SOBRE LOS DATOS Y GRAFICOS
FACILITADOS POR EL MUNICIPIO DE YAIZA EN RELACION A
LA ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO

1. INTRODUCCION

- Este informe se realiza por el Equipo Redactor del Plan Insular a petición del Cabildo, como una primera estimación de las propuestas urbanísticas planteadas por el Ayuntamiento de Yaiza en relación a su compatibilización con el Plan Insular.
- A falta de documentación más precisa, un primer análisis de las propuestas del Ayuntamiento de Yaiza confirma que no existen contradicciones básicas entre dicha documentación y el Plan Insular, excepción hecha de la consideración del PP de Playa Blanca, que no dispone de Aprobación Definitiva y no ha sido incorporado por ahora al Plan Insular, dada su filosofía de recortar las expectativas del desarrollo turístico y la no consideración de otros planes en situación similar. En todo caso y en relación al P.P. de Playa Blanca., en años próximos se podrán revisar los actuales criterios del Plan Insular a la vista de la evolución insular, siendo siempre factible su consideración ya que se asienta sobre Suelo Rústico Residual, categoría que permite su transformación en edificable por revisión del Plan Insular.
- Sin embargo, se ha producido en Yaiza un hecho de extrema gravedad para los planteamientos del Plan Insular que en su día (Avance del Plan Insular) fueron asumidos por dicho Ayuntamiento: la concesión de un

número de licencias que coloca al municipio entre obra construida, en construcción y con licencia concedida en unas 29.841 plazas turísticas y 13.578 plazas residenciales, desbordando completamente los previsiones del Plan para el municipio y la Isla (ver pto. 4). Esta situación ha de reconsiderarse de forma concertada con los ^{DESTATISTAS} promotores, ya que de no lograrse acuerdos razonables podría llegarse a tener que proceder a la consideración de la vigencia de tales licencias o incluso a su revisión forzosa.

- En todo caso y para la futura redacción del planeamiento municipal de Yaiza se plantean a continuación una serie de especificaciones concretas.

2. SOBRE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL INSULAR BASICA

2.1. Medio Físico y Paisaje

- El futuro planeamiento municipal de Yaiza se adaptará a las categorías y áreas de ordenación planteadas en el Plan Insular, pudiendo introducir modificaciones que supongan un mayor nivel de protección que el establecido para cada caso en el Plan Insular (plano 2.2.A).

2.2. Sobre los núcleos de población

- A) A pesar de que no existe una elaboración a nivel de planeamiento municipal se aceptan todos los núcleos de población propuestos (inclusive la Masada) a los que se incluye, por petición de sus vecinos y por coherencia con otras situaciones similares, La Degollada.

B) En cuanto a las delimitaciones de los distintos núcleos, la documentación gráfica presentada no permite establecer referencias precisas. En todo caso el Plan Insular establece dichas delimitaciones y en base a ello cabe referirse a:

B.1) Playa Blanca - área turística

- La delimitación del Plan Insular queda referida a los Planes Parciales con Aprobación Definitiva, con la salvedad de que la 5ª fase de M. Roja se destina a la creación de instalaciones deportivas, golf, incluido.

No se incorporan por lo tanto ni el PP San Marcial del Rubicón 2ª fase, ni el PP Playa Blanca.

C) En su día el planeamiento municipal habrá de considerar las categorías de los distintos núcleos planteadas en el Plan Insular.

2.3. Distribución de usos en el Territorio

- El futuro planeamiento municipal habrá de respetar las especificaciones establecidas en el Título 2º, Subsección 2.3. de las Normas del Plan Insular.

3. SOBRE LOS SISTEMAS GENERALES

- El futuro planeamiento habrá de diferenciar los Sistemas Generales Insulares de los Sistemas Generales Locales, según criterios establecidos en el Título 2º, Sección 3ª de la Normativa del Plan Insular.

- El Plan Insular ha incorporado como Sistemas Generales Insulares:

- . La carretera de Maciot a Playa Blanca.
- . El Área de Servicios y Dotaciones de Capitas.
- . La instalación Sanitaria-Deportiva de Prosolmar.

Estos dos últimos SGI debieran proceder a su formalización a través de la elaboración de procedimiento correspondiente (Art. 2.2.3.7 de las Normas) y documentación similar a la del planeamiento parcial.

- No se han imputado otros SGI (Aeropuerto ...) por su falta de madurez y contrastación en el momento actual.

4. SOBRE EL RITMO DEL DESARROLLO DEL ALOJAMIENTO TURISTICO Y RESIDENCIAL EN LOS NUCLEOS TURISTICOS DE YAIZA

- Siendo este un aspecto básico del Plan Insular, resulta imprescindible su consideración en el futuro planeamiento municipal de Yaiza.

RITMO DE DESARROLLO DE PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES EN LOS NUCLEOS TURISTICOS DE YAIZA

CONCEPTO		ESTIMACION 1987	PROGRAMA P.I.L.			D 2000
			1992	1996	2000	
TOTAL PLAZAS TURISTICAS	INCREMENTO AÑO	-	7.462	9.562	11.117	14.223
	TOTAL AÑO ACUM.	4.108	11.570	17.022	20.677	34.900
TOTAL PLAZAS RESIDENCIALES (1)	INCREMENTO AÑO	-	1.250	1.377	1.262	12.407
	TOTAL AÑO ACUM.	-	1.250(2)	2.627(2)	3.889(2)	16.296

(1) No se consideran las plazas residenciales existentes en la costa de Playa Blanca.

(2) Estas cifras pueden incrementarse en un 20%

- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.
- De no alcanzarse dichas cifras máximas, en un cuatrienio, los incrementos parciales de los siguientes cuatrienios podrán incrementarse como máximo hasta un 25% cada uno, pero siempre sin exceder las cifras absolutas máximas determinadas en el cuadro para cada cuatrienio.
- La programación referente a cada Plan Parcial se establece en el Art. 2.4.1.1.B. de las Normas.
- La programación interanual en cada cuatrienio antes del año 2000 y la capacidad restante después del año 2000 se distribuirán por el planeamiento municipal de Yaiza (después del año 2000 no se superarán los ritmos programados para el último cuatrienio del Plan Insular 1996-2000).

5. POLITICAS SECTORIALES

- El futuro planeamiento municipal de Yaiza habrá de considerar el Título 3º de las Normas del Plan Insular.

6. REGIMEN DEL SUELO

- El futuro planeamiento municipal de Yaiza habrá de considerar el Título 4º de las Normas del Plan Insular.

7. CONDICIONES DE DESARROLLO CUALIFICADO DEL MEDIO NATURAL Y URBANO

- El futuro planeamiento municipal de Yaiza habrá de considerar el Título 5º de las Normas del Plan Insular.

8. RELACION PLANEAMIENTO MUNICIPAL - PLAN INSULAR

- El futuro planeamiento municipal de Yaiza habrá de considerar el Título 6º de las Normas del Plan Insular.
- Es imprescindible una reconsideración de la programación de las licencias concedidas en M. Rojas y C. Papagayo.

9. OTRAS CONSIDERACIONES

- Es muy importante extremar el cuidado del planeamiento de ordenación en Maciot; la Hoya, las Breñas y muy especialmente en la Masada, donde por la falta de escala de los desarrollos actuales y la previsible demanda de edificación podrían producirse procesos urbanísticos anárquicos. Por ello se requiere realizar dicho planeamiento, antes de conceder nuevas licencias en esos núcleos.
- En relación al Suelo Rústico Minero se recomienda plantear una serie de especificaciones para minimizar su impacto paisajístico y su adecuada recuperación.
- Se recomiendan acciones positivas encaminadas a las preservación de las Salinas que todavía existen en el Término Municipal, evitando su deterioro y desaparición.