



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTES Y
POLÍTICA TERRITORIAL

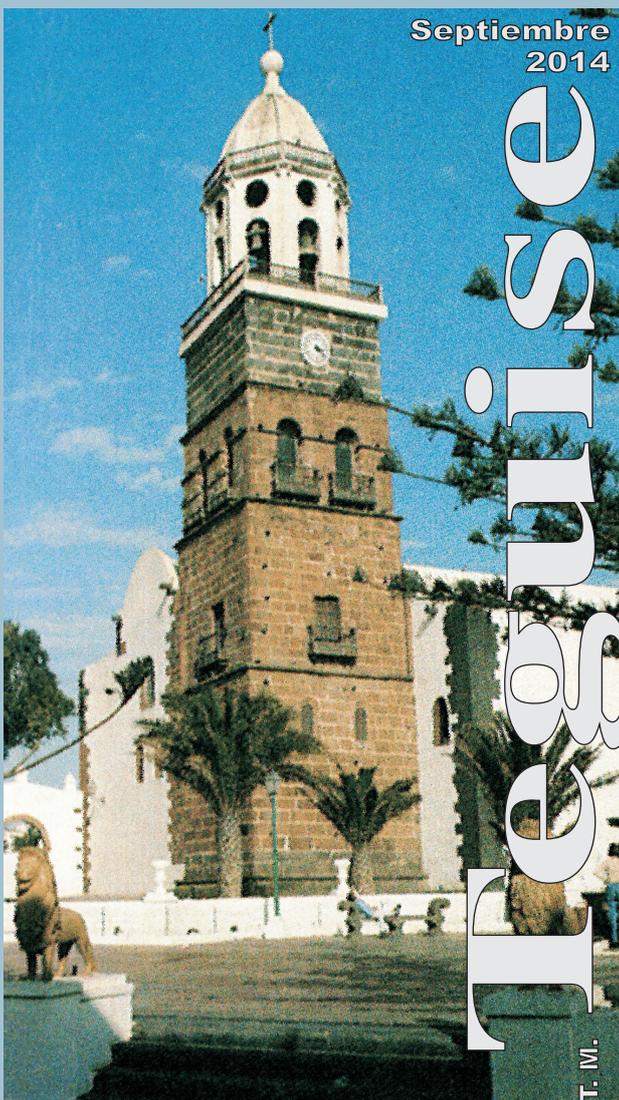


AYUNTAMIENTO
DE TEGUISE.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE. TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



Septiembre
2014

T. M.

TOMO II

MEMORIA DE ORDENACIÓN

- MEMORIA

EQUIPO REDACTOR :



La Roche
Consultores s.l.

Arquitectura
Ingeniería
Urbanismo





GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



**GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

MEMORIA DE ORDENACION

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

MEMORIA DE ORDENACION

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

INDICE DEL DOCUMENTO

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

INDICE DEL DOCUMENTO

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



ÍNDICE MEMORIA DE ORDENACIÓN

A. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.	6
A.1. ANTECEDENTES.....	6
A.2. OBJETIVOS GENERALES.....	11
A.3. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL DEL MUNICIPIO.	14
A.4. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.	20
B. PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.....	30
B.1. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.	30
B.1.1. El modelo territorial.	30
B.1.2. Alternativa 0.....	31
B.1.3. Alternativa 1.....	34
B.1.4. Alternativa 2.....	36
B.2. TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA. DOCUMENTOS ANTERIORES.	42
B.2.1. Introducción.	42
B.2.2. Sugerencias Avance y su toma en consideración.	43
B.2.3. Alegaciones Aprobación Inicial de noviembre de 2006 y su toma en consideración.....	44
B.2.4. Alegaciones Aprobación Inicial de abril de 2012 y su toma en consideración.....	46
B.2.5. Informes sectoriales a la Aprobación Inicial del Plan General.	49
B.2.6. Aprobación Provisional del Plan General.	57
B.2.6.1. Informes sectoriales a la Aprobación Provisional del Plan General.....	59



B.2.6.2.	Dictamen Ponencia Técnica, de 29 de mayo 2014, relativo al “Plan General de Ordenación de Tegui. Aprobación Definitiva. t.m. Tegui”.	91
B.2.6.3.	Corrección de errores y mejoras de determinaciones normativas propuestas por el Ayuntamiento de Tegui.	121
B.2.7.	Aprobación Definitiva Addenda del Plan General.	136
C.	OBJETIVOS AMBIENTALES Y ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN.	140
C.1.	JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECÍFICO.	140
C.2.	OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PGO.	140
D.	DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	144
D.1.	ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. .	144
D.2.	LA ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.....	145
D.3.	EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.	147
E.	JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS PARA LA ORDENACIÓN.	153
E.1.	CRITERIOS GENERALES.....	153
E.2.	ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN.....	153
E.3.	ACTUACIONES DE DOTACIÓN.	154
E.4.	ACCIONES PARA LA SUSTITUCIÓN O TRASLADO DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES Y ACTIVIDADES GANADERAS.....	155
E.5.	LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	156
E.5.1.	Suelo urbano.....	156
E.5.2.	Suelo urbanizable.	157
E.6.	CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.....	158
E.7.	ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.....	161
E.7.1.	Sistemas Generales e Infraestructuras.	161
E.8.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.	168
E.8.1.	Zona territorial Centro.	170



E.8.2.	Zona territorial Este.....	185
E.8.3.	Zona territorial Oeste.....	193
E.8.4.	Zona territorial Sur-Tahíche.....	207
E.8.5.	Zona territorial Costa Tegui.	211
E.9.	JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.	241
E.9.1.	Resumen general de dotaciones y equipamientos.	242
E.10.	JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.....	255
E.11.	JUSTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.	256
E.12.	LAS MEDIDAS PROTECTORAS.....	257
F.	JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON EL PLANEAMIENTO INSULAR Y TERRITORIAL.....	258
G.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL.....	260
G.1.	LEGISLACIÓN ESTATAL.....	260
G.1.1.	Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.....	260
G.1.2.	Servidumbres Aeronáuticas.	260
G.1.3.	Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.	264
G.1.4.	Ley 22/1988, de Costas, y su Reglamento (RDL 1471/1989).	265
G.2.	LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.....	271
G.2.1.	Leyes de Ordenación del Territorio y los Espacios Naturales de Canarias y Directrices de Ordenación.....	271
G.2.2.	Legislación de Carreteras.	274
G.2.3.	Movilidad y Transporte.....	276
H.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE COSTA TEGUISE.	278
I.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DEL GOBIERNO DE CANARIAS, DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DE 2009.....	283
J.	CUANTIFICACIÓN DEL MODELO PROPUESTO.	284



K. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO.....	291
K.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO POTENCIALMENTE GENERADORAS DE IMPACTOS.	292
K.2. CALIDAD AMBIENTAL DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS.	296
K.3. ANÁLISIS DEL GRADO DE ADECUACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO Y LA CALIDAD AMBIENTAL Y CAPACIDAD DE LAS UNIDADES AFECTADAS PARA ACOGER LOS DIFERENTES USOS PROPUESTOS.....	297
K.4. VALORACIÓN Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y SUS EFECTOS.....	305
K.5. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA LA EFICAZ REDUCCIÓN DE LOS IMPACTOS.....	341
K.6. ORDEN DE PRIORIDAD EN EL ESTABLECIMIENTO DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES.....	352
K.7. CIRCUNSTANCIAS AMBIENTALES QUE HAGAN NECESARIA LA REVISIÓN DEL PGO.....	353

Tegui, Septiembre 2014.

EQUIPO REDACTOR:



U.T.E.
Lloréns & Díaz de Aguilar
ABOGADOS Y
ASESORES TRIBUTARIOS

Dirección:

Elba Cabrera Marrero

Ismael Garrido Salazar

David Sánchez Lanuza

Arquitecta

Ingeniero de C.C.P

Abogado



El equipo básico para la redacción del Plan General de Ordenación de Tegui, ha estado constituido por:

Dirección Técnica:

Elba Cabrera Marrero - Arquitecta.

Ismael Garrido Salazar - Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

David Sánchez Lanuza - Abogado.

Responsables de Áreas:

Territorio y Medio Ambiente:

Marta Marrero Negrín: Licenciada en Ciencias del Mar

Coordinación y producción del Proyecto:

LA ROCHE CONSULTORES S.L.

Delineante Coordinador: Francisco Y. Santana Henríquez.



GOBIERNO DE CANARIAS
Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial



AYUNTAMIENTO DE TEGUISE



GESTION Y PLANEAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A.

MEMORIA

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
DEL MUNICIPIO DE TEGUISE.
TEXTO REFUNDIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA.**

MEMORIA

EQUIPO REDACTOR:



Díaz de Aguilar



La Roche
Consultores s.l.



A. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

A.1. ANTECEDENTES.

El municipio de Teguiise tiene actualmente ordenado su territorio mediante Normas Subsidiarias de planeamiento (en adelante (NN.SS.).

Dichas Normas fueron aprobadas definitivamente de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias al amparo de la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENc'00) al cumplir los requisitos exigidos por ésta. En lo que hace referencia a sus contenidos estos se ajustan a las disposiciones y criterios que a tal fin exigen las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del TRLOTENc'00.

El TRLOTENc'00, al igual que permitía la continuación del proceso de tramitación de las NN.SS. hasta su aprobación, obliga a que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deban adaptarse íntegramente a dicho Texto Refundido antes del 15 de mayo de 2007. En este sentido, el **23 de diciembre de 2003** se adopta por el Pleno del Ayuntamiento de Teguiise el acuerdo de Aprobar la propuesta de Convenio entre el Ayuntamiento de Teguiise y Gesplan S.A. para la financiación de la redacción del **Plan General de Teguiise. Adaptación Plena. Fase de Información Urbanística y Avance.**

El 10 de junio de 2004 se suscribió un documento por parte de 1) GESPLAN, S.A.U. y 2) la UTE “LA ROCHE CONSULTORES, S.L.” y “LLORENS DIAZ DE AGUILAR BUFETES ASOCIADOS, S.L.” por el que se formalizaba la adjudicación, por concurso público, a la mencionada UTE del contrato denominado “**Plan General de Teguiise. Adaptación Plena. Fase de Avance**”,



El Ayuntamiento de Tegui adopta en Pleno de fecha 2 de diciembre de 2005, el acuerdo de **aprobar el “Avance del Plan General de Ordenación de Tegui”,** al considerar que dicho documento está constituido por los trabajos de elaboración del Plan General en un grado de desarrollo suficiente para permitir formular los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento. Este acuerdo se publica en el Boletín Oficial de la Provincia nº 166, de 28 de diciembre de 2005. Dado que la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente fue posterior (BOE 29 de abril 2006) no se incorporó en el Avance el informe de sostenibilidad propio de un Plan General.

Posteriormente se suscribe entre las mismas entidades un segundo contrato con objeto de continuar con la redacción del documento y por el que se estipula que la UTE “LA ROCHE CONSULTORES, S.L.” y “LLORENS DIAZ DE AGUILAR BUFETES ASOCIADOS, S.L.” redactará el **“Plan General de Ordenación de Tegui. Adaptación a las Directrices de Ordenación General y del Turismo. Aprobación Inicial y Aprobación Provisional”.**

Una vez concluidos los trabajos del **Plan General de Ordenación** éste se **aprueba inicialmente** por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de noviembre de 2006 (BOC 041/2007, de 26 de febrero). En el mismo acuerdo se aprueba inicialmente el **“Informe de Sostenibilidad Ambiental”** en relación con el Plan General, sometiéndose ambos documentos al trámite de información pública por un periodo mínimo de 45 días hábiles. El mencionado acuerdo de aprobación inicial se publica igualmente en el Boletín Oficial de la Provincia nº 19 de fecha 9 de febrero de 2007.

Con posterioridad a esta aprobación inicial, de las elecciones municipales del 27 de mayo de 2007 resulta una nueva Corporación Municipal que lleva aparejada un cambio en los planteamientos y en la visión del municipio distintos a los que dieron como resultado el documento inicialmente aprobado.

Dicha decisión supone introducir alteraciones en el documento inicialmente aprobado que deben considerarse como alteraciones sustanciales del modelo inicialmente propuesto. Por todo ello, el equipo redactor aconseja al Ayuntamiento que, una vez corregido el documento, éste se someta a un nuevo trámite de información pública cumpliendo todas las condiciones y requisitos legalmente exigibles.



Con objeto de la consecución de una nueva aprobación inicial del Plan General el Ayuntamiento convoca y celebra dos **Comisiones de Seguimiento**. Una el día **31 de julio de 2008**, y una segunda el **20 de abril de 2009**, todo ello conforme a lo establecido en el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 55/2006, de 9 de mayo), en su artículo 14.

La proximidad del cumplimiento del plazo máximo de dos años establecido por el artículo 2.1.b) del Decreto 55/2006 para completar la tramitación del expediente lleva al Ayuntamiento a solicitar a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, el 20 de junio de 2008, la ampliación de **prórroga del plazo de su tramitación, que le es concedido por Resolución de la Viceconsejería de Ordenación Territorial de 11 de agosto de 2008, publicada en el BOC nº 172, de 28 de agosto de 2008**, teniendo a partir de esa fecha dos años para culminar la tramitación del documento, es decir, *“presentar el documento completo y debidamente diligenciado ante la administración competente para la aprobación definitiva”*.

Comoquiera que el procedimiento de adaptación se encuentra sin terminar, y teniendo en cuenta que el plazo para su tramitación terminó el 20 de junio de 2010, en sesión celebrada el 3 de agosto de 2011, **el Pleno municipal declara expresamente la caducidad del procedimiento, acordando asimismo la reproducción de la iniciativa**, con la conservación de los trámites efectuados hasta el momento y la continuación de la tramitación del expediente.

Con fecha 21 de noviembre de 2011 se celebra la ponencia técnica por la cual se somete a consideración de la misma la toma de conocimiento de la Declaración de caducidad y reproducción de la iniciativa del procedimiento de adaptación plena del Plan General de Ordenación de Teguiise. De dicha Ponencia se emite un Dictamen que acuerda tomar conocimiento de dicho trámite e informar al Ayuntamiento de que el plazo de caducidad de la nueva iniciativa se produce por dos años

Asimismo, en respuesta a la consulta formulada por el Ayuntamiento de Teguiise, se informa que **la caducidad de la nueva iniciativa se produciría a los dos años de adoptarse, esto es, el 3 de agosto de 2013**.



Con fecha 23 de noviembre de 2011 se publica en el BOP nº 151 el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de fecha 3 de agosto de 2011. El 28 de noviembre de 2011 se celebra la correspondiente reunión de la COTMAC.

El 19 de enero de 2012 se publica en el BOCA nº 13 la Resolución de 2 de enero de 2012 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 28 y 30 de noviembre de 2011 relativo a la toma de conocimiento de la Declaración de Caducidad del procedimiento de adaptación Plena, del Plan General de Ordenación de Teguiise.

Una vez concluidos los trabajos del Plan General de Ordenación, y emitidos los informes sectoriales preceptivos previos a la aprobación inicial, el Ayuntamiento de Teguiise Pleno, en sesión de fecha 23 de abril de 2012, acordó, entre otros, **aprobar con carácter inicial el "Plan General de Ordenación de Teguiise"** (Documento relativo al Plan General de Ordenación de Teguiise, adaptación a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobada por la Ley 19/2003, de 14 de abril, Adaptación Plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo), **acordando asimismo dejar sin efecto el acuerdo de aprobación el acuerdo de aprobación inicial del Plan General de Ordenación adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Teguiise en sesión celebrada el 3 de noviembre de 2006 (BOC nº41, de 26.2.2007), así como del Informe de Sostenibilidad Ambiental de aquella fecha,** teniendo en cuenta además, que sería necesario en cualquier caso llevar a cabo de nuevo dichos trámites debido a las modificaciones sustanciales operadas en el documento de Planeamiento, a efectos de evitar posibles situaciones de indefensión, así como subsanar aquellos efectos que pudieran conllevar la anulabilidad de resolución posteriores, dotando así de mayores garantías al procedimiento y, por ende a los ciudadanos.

Así, el documento aprobado inicialmente, junto con la toma de conocimiento del informe de sostenibilidad, los convenios y anexos incorporados al mismo, y el correspondiente expediente administrativo, se someten al **trámite de información pública durante el plazo de dos meses**, mediante la publicación del acuerdo en el BOC nº109, de 05.6.2012, en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 73 de



06.6.2012, en uno de los diarios locales de mayor difusión y, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Asimismo el Ayuntamiento acuerda someter el documento a trámite de consulta de las Administraciones que pudieran resultar afectadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias y 33 y 80 del Decreto 55/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, a los efectos de someterlo al **Trámite de Consulta**, solicitando la emisión de los informes sectoriales correspondientes.

Agotado dicho periodo y recabadas las alegaciones presentadas durante el mismo, así como los correspondientes informes preceptivos por parte de las administraciones, se procedió a redactar la Memoria Ambiental del Plan General. Dicha **Memoria Ambiental fue aprobada** por Acuerdo de la COTMAC de fecha 27 de mayo de 2013, publicado en el BOC nº115 del martes 18 de junio de 2013.

El Ayuntamiento de TeguiSe Pleno, en sesión de fecha 19 de septiembre de 2013, acordó aprobar el **Plan General de Ordenación del municipio de TeguiSe. Fase: Aprobación Provisional**; y dar traslado a las Administraciones que deben emitir informe preceptivo para la aprobación definitiva.

Con fecha 19 de mayo de 2014 se celebra la **Ponencia Técnica Oriental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias** para la aprobación definitiva del documento aprobado provisionalmente.

El referido acuerdo en primer lugar **RATIFICA la aprobación de la Memoria Ambiental del PGO** en los mismos términos en que fue aprobada por acuerdo de la COTMAC de 27 de mayo de 2013.

En segundo lugar se informa devolver el documento del PGO de TeguiSe, por una sola vez, y por cuestiones de estricta legalidad con suspensión del plazo máximo legal para la adopción de la resolución definitiva por el Pleno de la Comisión, para que se subsanen una serie de deficiencias. Entre ellas se indica que debe darse cumplimiento a las objeciones establecidas en los informes sectoriales emitidos antes de la aprobación definitiva.



El Ayuntamiento en pleno, acordó la Aprobación del documento **Plan General de Ordenación del municipio de Teguiise, fase Aprobación Definitiva - Addenda**, que tiene como finalidad dar respuesta al acuerdo de la Ponencia Técnica y subsanar las deficiencias derivadas de informes sectoriales.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29 de julio de 2014, en su sede de Cabildo Insular de Lanzarote adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: APROBAR DE FORMA PARCIAL el Plan General de Teguiise CON PUBLICACIÓN CONDICIONADA a que el Ayuntamiento subsane:

- Las correcciones aportadas en la Addenda deben incluirse en el PGO, por lo que debe realizarse un Texto Refundido.
- Deben notificarse las correcciones y mejoras normativas a los propietarios de las parcelas afectadas.

Segundo: SUSPENDER la aprobación definitiva de las determinaciones del PGO de Teguiise relativas a los ámbitos territoriales hasta que las Administraciones Públicas emitan informes favorables o transcurra el plazo legalmente establecido para su emisión, y en todo caso en un plazo máximo de seis meses.

Los ámbitos suspendidos por acuerdo de la COTMAC están descritos en el apartado B.2.6. de la presente Memoria de Ordenación.

A.2. OBJETIVOS GENERALES.

A partir de los trabajos realizados para la elaboración del Avance y la Aprobación Inicial anteriormente mencionada, así como, de los criterios y objetivos marcados para el Plan General de Ordenación por la Corporación Municipal, se definen los objetivos de carácter general con los que han de abordarse los trabajos necesarios hasta culminar la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, siendo éstos los siguientes:

Contribuir a la implantación de un modelo territorial integrado y sostenible en el marco definido por las Directrices de Ordenación General y Directrices de ordenación del turismo de Canarias y el vigente Plan Insular de Ordenación, caracterizado por:



1. La configuración de un territorio municipal equilibrado e integrado en el modelo territorial definido por el planeamiento insular. Organizado en un conjunto de centralidades jerarquizadas que permitan el acceso de los ciudadanos a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, el desarrollo endógeno de las áreas rurales, una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminución de las necesidades de movilidad.

2. Un tratamiento de los medios natural y urbano debidamente articulado y armonizado, planteado desde la conciencia de, por un lado, su alto valor medioambiental y su fragilidad, y por otro, la necesidad de lograr una armonizada y equilibrada coexistencia entre ambos medios, y por último la necesidad de respetar y potenciar los valores ambientales, paisajísticos y productivos del conjunto.

3. La puesta en valor del medio natural, considerando toda su globalidad y complejidad ambiental, paisajística, económica, social, cultural, etc., complementada con la preservación de los ámbitos de singular valor natural o ecológico relacionado con la biodiversidad, así como la incentivación de políticas de recuperación y mantenimiento de los valores naturales y paisajísticos más característicos del municipio, como son El Jable, los cultivos enarenados, banales, la Geria, conos y coladas volcánicas, etc..

4. La integración de la ordenación ambiental y territorial, predominando los criterios y determinaciones ambientales.

5. La conservación de los recursos naturales y de los suelos de interés agrario, litorales y de valor paisajístico, considerándolos como recursos estratégicos para el desarrollo económico, la cohesión social y el bienestar de la población.

6. Potenciar políticas de contención del consumo de suelo y establecer las condiciones para un mejor aprovechamiento y gestión del ya clasificado por las NN.SS, en principio suficiente para satisfacer las demandas a corto plazo. No se puede alegar una carencia de suelo edificable, ya que en el interior de los núcleos se dispone de amplias zonas de suelo, urbano, urbanizable y de asentamiento rural, sin desarrollar. Esta hipotética falta de suelo se debe, sobre todo, a carencias en la gestión, dificultada por la gran atomización de la propiedad del suelo y las políticas de tolerancia, que nos lleva hoy a tener dificultades para la correcta ordenación del mismo.



7. La igualdad de acceso a las infraestructuras, los equipamientos, el conocimiento y la información.

8. El reconocimiento de la isla de Lanzarote como unidad básica de planeamiento de los recursos naturales y del territorio y al municipio de Teguiise como unidad de ordenación urbanística.

9. La contención de la extensión urbana y fortalecimiento de la gestión urbanística y la intervención pública en el mercado del suelo.

10. La simultánea atención específica a la calidad del medio y su paisaje, como protagonista de la ordenación, incluyendo, si fuera necesario, el esponjamiento del tejido urbano.

11. La elaboración de una propuesta de ordenación ajustada, como no podría ser de otra manera, al marco legislativo que en materia de ordenación del territorio y suelo sean de obligado cumplimiento.

12. La consolidación, dada su muy reciente aprobación del modelo definido por las vigentes NN.SS., en cuanto a los núcleos de población, donde sólo se proponen ajustes puntuales, y sobre todo, con independencia de proceder a su categorización de acuerdo a los criterios y determinaciones del TRLOTENc'00 y Directrices, la preservación del suelo rústico de la actividad urbanizadora, salvo la localización de limitadas actuaciones destinadas a Sistemas Generales y/o Equipamientos Estructurantes, siempre en colindancia con los núcleos de población delimitados.

13. En relación a Costa Teguiise, se incorpora su ordenación pormenorizada, ajustada, tanto al planeamiento insular como al marco legislativo vigente, con especial incidencia en la Leyes de Turismo y de Directrices de Ordenación del Turismo. Es necesario adelantar que la tarea no es fácil ni exenta de riesgos por la gran complejidad normativa en la que encuentra sumida la ordenación territorial de la isla tras la recuperación de la vigencia de instrumentos objetivamente obsoletos que dejaron de estarlo, las numerosas sentencias judiciales recaídas sobre distintos instrumentos de planeamiento de la isla y por la existencia de un sistema de planeamiento insular incompleto debido al incumplimiento de plazos de distintas Administraciones Públicas.

Sin duda éste supone el mayor problema de ordenación que se presenta, ya que el núcleo turístico tiene unas 878 Has. que representan más del 50% del total del



suelo previsto por el PIOL para el municipio de Teguiise al que le asigna una capacidad de carga de más de 49.000 plazas residenciales y turísticas que el PGO.

14. Ajustar el ámbito de ordenación, siguiendo directrices de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Canarias, exclusivamente a la parte del territorio municipal no adscrito a Espacios Naturales Protegidos ya ordenados, como son el Parque Natural del Archipiélago Chinijo, Reserva Natural Integral de Los Islotes, Paisaje Protegido de Tenegüime y Paisaje Protegido de La Geria.

15. Dar respuesta a los criterios municipales que la Corporación Municipal plantea para la ordenación de Teguiise, ya expresados anteriormente, y en principio encajables dentro de los objetivos y criterios de carácter general anteriormente expuestos.

A.3. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL DEL MUNICIPIO.

El objeto del presente apartado es permitir un acercamiento a las circunstancias y problemática que motivan y justifican la redacción del presente PGO que vendría a sustituir a las vigentes NN.SS., Normas que, por otro lado, son de reciente aprobación (20 de mayo de 2003), por lo que debe entenderse su plena adaptación al PIOL'91 ya que, en caso contrario, no podrían haber sido aprobadas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (en adelante COTMAC).

A continuación se analiza el grado de compatibilidad del modelo territorial actual y los problemas de adecuación al modelo insular, es decir, al Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, aprobado definitivamente por el Decreto 63/1991, de 9 de abril (PIOL'91), que fue formulado con el objetivo de racionalizar y delimitar el desarrollo territorial y turístico de la Isla, hasta ese momento inconexo, desarticulado y sobredimensionado en sus previsiones, definiendo un desarrollo insular contenido y compatible con la conservación de los equilibrios básicos insulares y la preservación de los valores medioambientales y paisajísticos de la Isla.

Así, el PIOL define la estructura territorial básica, que se articula en torno a tres pilares:



- a. El sistema articulado de núcleos de población, es decir el “sistema urbano”.
- b. El sistema del medio físico y del paisaje insular (medio natural y paisaje), es decir el “sistema rural”.
- c. El sistema de distribución de los grandes usos del suelo en el territorio, que con matices cabría entenderlo como el “sistema de infraestructuras y servicios”.

Como ya se ha comentado, se considera que dada la reciente aprobación de las vigentes NN.SS., el modelo territorial definido por dichas normas encaja dentro de este modelo territorial, de no ser así, no podrían haber sido aprobadas definitivamente por la COTMAC.

No obstante lo anterior, hemos de recordar que el PIOL'91 no ha sido adaptado ni al TRLOTENc'00, ni a las Directrices de Ordenación por lo que es fácil comprender que aparezcan problemas de adecuación que tengamos que resolver en el marco de la legislación actualmente vigente, tal es el caso de:

- a. La categorización y régimen de usos del suelo rústico que debe corresponderse con los contenidos del TRLOTENc'00, modificado por la Ley 6/2009, de medidas urgentes.
- b. Los contenidos de carácter turístico, que deberán ajustarse al marco normativo vigente.
- c. El difícil encaje de cualquier propuesta de adaptación del suelo urbano consolidado turístico de Costa Tegui.

1. En relación con el “sistema articulado de los núcleos de población”:

Hemos de recordar que la ordenación propuesta en su día por las NN.SS para los núcleos con usos turísticos del municipio, es decir, Costa Tegui e Island Homes, quedaron suspendidos por la COTMAC hasta tanto se produjera su adaptación al PIOL. Los principales problemas que presenta solucionar su adaptación al PIOL'91 se derivan de la falta de adaptación de este Plan al marco normativo vigente, en especial a las Directrices de Ordenación del Turismo.

Con respecto al resto de los núcleos de población, entendemos que, salvo ajustes puntuales de borde o previsión de nuevas infraestructuras y dotaciones,



encajan sin mayores problemas en el “sistema articulado de los núcleos de población” definido por el PIOL, en el que se basó el modelo territorial de las NN.SS. Por consiguiente se considera justificado que tanto las delimitaciones como las superficies máximas establecidas por dichas Normas, así como la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos estarían plenamente adaptadas al modelo territorial insular.

Asimismo el PGO propone la consideración de tres nuevos núcleos de población, Los Ancones, Las Cabrerías, y Lomo de San Andrés.

No obstante como consecuencia de los informes recibidos por parte de las Administraciones a la Aprobación Inicial, este aspecto ha sido matizado, ya que solo se ha podido reconocer el núcleo de Los Ancones.

Sin embargo se han tenido en cuenta dichos asentamientos para el análisis y definición del sistema articulado de los núcleos de población.

2. En relación con el “**sistema del medio físico y el paisaje**”:

Como se ha dicho anteriormente, el PIOL'91 no se encuentra adaptado al marco normativo vigente, en especial al TRLOTENc'00, Ley de Medidas Urgentes y Directrices de Ordenación, por lo que es imposible que el PGO pueda dar cumplimiento a la determinación del PIOL relativa a la ordenación del suelo rústico por el planeamiento municipal que obliga a éste a mantener la categorización del régimen de uso asignado por éste.

No obstante, del análisis de las características del suelo rústico, el PGO respetará los valores del suelo que motivaron su categorización por el PIOL'91, y adecuará ésta a la categorización establecida en el artículo 55 del TRLOTENc'00, modificado por la Ley de Medidas Urgentes, y el régimen de uso que corresponde a cada uno de ellos.

3. En relación con el “**sistema de distribución de los usos en el territorio**”:

a. El sistema de comunicaciones se estima coherente con lo expuesto, estando jerarquizado a nivel insular en función del lugar que ocupa en la estructura viaria insular. No obstante presenta problemas puntuales que en algún caso sobrepasan la capacidad de ordenación del PGO.



- 1) Un **primer nivel** corresponde a las carreteras de interés regional, conformado por el “Eje Órzola - Playa Blanca” del que forma parte la carretera LZ-1, de Arrecife a Órzola, pasando por el interior del núcleo de población de Tahíche, solución que se mantiene en el Proyecto de Desdoblamiento que ha supuesto una mejora sustancial de movilidad del tráfico rodado y peatonal a corto y medio plazo.

El PGO considera que se debe sacar del interior del núcleo de Tahíche el paso de la vía de interés regional, buscando soluciones en estrecha colaboración con el Planeamiento Insular, (el documento de Avance de la Revisión del PIOL contempla la propuesta de circunvalación), y el Gobierno de Canarias.

El trazado actual de la LZ-1, una vez ejecutada la circunvalación de Guatiza y Mala (t.m. de Haría), ha eliminado su incidencia sobre Guatiza, pasando la antigua travesía a formar parte de la actual carretera de interés insular LZ-42: Guatiza-Mala. No obstante, aunque su incidencia sea bastante inferior, el PGO recomienda que el Ayuntamiento solicite su adscripción al viario urbano de este núcleo y su tratamiento urbano.

- 2) El **segundo nivel** de servicio corresponde a las carreteras de interés insular:
 - LZ-10 de Tahíche a Haría, vía que partiendo de la LZ-1, discurre hacia el interior del municipio hasta adentrarse en el de Haría. En su recorrido atraviesa los núcleos de población de Nazaret-Oasis de Nazaret, la Villa de Teguiise y Los Valles, siendo los principales problemas que presenta los siguientes:
 - Los derivados de su paso por el interior de estos núcleos, en especial por la Villa de Teguiise, para la que el PGO propone su tratamiento como travesía urbana y la mejora de intersecciones mediante glorietas.
 - Mejora de intersección con la carretera LZ- 408, para la que el PGO propone una solución mediante glorietta.
 - LZ-30 de Teguiise a Uqa. Esta carretera partiendo del núcleo de población de la Villa de Teguiise afecta de forma especial a su Casco Histórico, a



partir del cual, sale en dirección oeste, para adentrarse en el Jable y La Geria hasta llegar al núcleo de Uga (t.m. de Yaiza), punto en el que se incorpora a la LZ-2.

El principal problema que presenta esta vía es su conexión con la LZ-10 ya que tiene que atravesar el Casco Histórico de La Villa de Teguiise, problema que el PGO propone resolver en un intento de minimizar su impacto mediante la ejecución de una vía de semicircunvalación, que bordeando la Villa por el Suroeste la conecte con la LZ-10, evitando así la necesidad de atravesar el Casco Histórico. Se propone resolver las intersecciones mediante glorietas.

- LZ-20 de Arrecife a Tinajo. El principal problema que presenta esta vía son sus tramos de travesía por los núcleos de población de Tao y Tiagua. En un intento de paliar su incidencia el PGO plantea que se aborden actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad de vehículos y peatones mediante tratamiento urbano de dichas travesías, recomendando al Ayuntamiento que al amparo del artículo 85 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, proponga al Cabildo que la fijación de la línea de edificación se determine atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de sus márgenes.
- LZ-42: Guatiza a Mala. Esta vía corresponde al antiguo trazado de la LZ-1 que discurría por el interior de Guatiza. La ejecución de la circunvalación de este núcleo hace que se haya reducido la presión del tráfico rodado. La propuesta del PGO para esta vía es la de abordar soluciones de diseño urbano que mejoren las condiciones de la seguridad de vehículos y peatones, por lo que el PGO recomienda al Ayuntamiento que al amparo del artículo 85 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, proponga al Cabildo que la fijación de la línea de edificación se determine atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de sus márgenes.
- LZ-34 de San Bartolomé a Tahíche. El principal problema que presentaba dicha vía era la intersección con la LZ-1. El problema ha sido paliado mediante la ejecución de una glorieta, cuyo diseño y seguridad ha sido



mejorada con las obras correspondientes al desdoblamiento del tramo Arrecife-Tahíche.

El PGO considera que el futuro tratamiento de esta vía debería quedar resuelto dentro de la propuesta de circunvalación de Tahíche recogida, en respuesta a la propuesta del Ayuntamiento de TeguiSe en el documento de Avance del PIOL. Asimismo, el PGO recomienda al Ayuntamiento que al amparo del artículo 85 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, proponga al Cabildo que la fijación de la línea de edificación se determine atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de sus márgenes.

- LZ-46 de Tiagua a Mancha Blanca. Esta vía no presenta problemas especiales que requieran solución desde el PGO.
- LZ-58 de Masdache a La Vegueta. Esta vía no presenta problemas especiales que requieran solución desde el PGO.

3) El **tercer nivel** de servicio lo cubren las siguientes vías:

- LZ-401 de Tiagua a Soo. El potencial problema de esta vía sería su afección sobre los núcleos de población que atraviesa, que deben resolverse mediante el acondicionamiento urbano de las travesías, para lo que el PGO recomienda al Ayuntamiento que al amparo del artículo 85 del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias, proponga al Cabildo la fijación de la línea de edificación se determine atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de sus márgenes.
- LZ-402 de Las Amapolas a Caleta de Famara, LZ-403 de TeguiSe a Las Laderas, LZ-404 de TeguiSe a Guatiza, LZ-405 de Tesequite a El Mojón, LZ-406 de Guatiza a Santa Margarita, LZ-407 de Tao a TeguiSe, LZ-408 de Nazaret a Vuelta Ajai, LZ-409 de Mozaga a El Peñón y LZ-410 de Soo a Caleta Famara. Estas vías no presentan problemas especiales que requieran propuestas o soluciones alternativas del PGO.

4) La **red de cuarto orden** la constituye un amplio sistema de caminos municipales, generalmente asfaltados, que no presentan especiales problemas que requieran solución desde el PGO, salvo las propias de mantenimiento y regeneración.



En este sentido, el PGO propone mantener y potenciar el Plan de regeneración de caminos, senderos y señalética que está llevando a cabo el Ayuntamiento de TeguiSe, con objeto de su recuperación, limpieza, señalización, marcaje, etc.

b. Con respecto a las restantes infraestructuras el PGO considera que éstas, en general, se encuentran en un aceptable grado de prestación de servicios.

En lo que respecta a producción, distribución, saneamiento, depuración y riego, es decir, el ciclo del agua, este servicio está insularizado dependiendo su administración de INALSA, limitándose el PGO a recoger las instalaciones existentes, y en su caso, las propuestas del Cabildo Insular y/o INALSA.

En lo que respecta al sistema de abastecimiento de agua potable, los caudales de agua necesarios para la prestación del servicio se obtienen a nivel insular mediante desalación de agua de mar, no existiendo planta de desalación en el interior del ámbito de ordenación del PGO. Desde las plantas de desalación, el agua es elevada a una serie de depósitos, que se recogen en la documentación gráfica del PGO, desde donde parten las redes de distribución a los diferentes núcleos de población.

En cuanto al sistema de saneamiento y depuración, sólo Costa TeguiSe, Las Caletas y Caleta de Famara disponen de red de saneamiento y plantas de depuración. El resto de los núcleos no disponen de red saneamiento, siendo sus aguas depuradas por el sistema tradicional de fosas sépticas, permitido por el PIOL'91 y el Plan Hidrológico de Lanzarote. El Ayuntamiento, en colaboración con otras Administraciones Públicas debería abordar la dotación a los núcleos urbanos del correspondiente sistema de saneamiento, así como la depuración de las aguas y su reutilización para el riego.

A.4. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO.

Partiendo de la ordenación vigente, es decir, las NN.SS., y en su caso el planeamiento insular (PIOL'91), considerando la validez de los objetivos con los que fueron formuladas dichas NN.SS. y dado el corto plazo de tiempo transcurrido desde su aprobación definitiva, así como de la información urbanística y del diagnóstico ambiental realizado en torno a la situación actual del municipio, se plantean los siguientes objetivos:



1. Definir un modelo de desarrollo municipal que tenga como principal objetivo el control del desarrollo territorial y turístico del municipio, siguiendo criterios de contención del consumo de suelo, conservación de los equilibrios básicos insulares definidos por el PIOL'91, recogido en el planeamiento municipal vigente, la conservación del medio natural y la preservación de los valores medioambientales, paisajísticos y económicos en presencia, en base a los cuales se propondrá su categorización y regulación de usos de acuerdo al TRLOTENC'00.

2. Habilitar suelo capaz de absorber el crecimiento de la población.

La proyección de la población estimada para el municipio de Tegui por el PGO es de 21.200 residentes, si bien hemos de tener en cuenta que sólo Costa Tegui, una vez adaptada, puede dar cabida a más de 15.000 habitantes residentes. De no considerarse Costa Tegui como un "problema heredado", sería bastante complicado justificar los incrementos de suelo que se demandan en otros núcleos de población.

3. Potenciar el sistema urbano en base al lugar que el PIOL'91 le asigna en el sistema articulado de los núcleos de población y en consonancia con la DOG 53:

En este sentido el PGO propone:

a. Potenciar **La Villa de Tegui** como "cabecera municipal", y con ese objetivo, se propone:

- La mejora de accesos mediante glorietas.
- Dotar a las travesías de tratamiento urbano.
- La mejora de las dotaciones y servicios necesarios para reforzar su carácter de centro municipal.
- La protección y conservación de su rico patrimonio histórico-cultural, en especial su Casco Histórico.
- Estudiar la posibilidad de ser receptor de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

b. El núcleo de **Tahiche** actualmente se configura como núcleo de expansión y descongestión de la capital insular, siendo sin duda uno de los núcleos de mayor



crecimiento poblacional del municipio, potenciado por la imposibilidad del desarrollo residencial de Costa Teguiise, motivado este último por su falta de adaptación al PIOL'91. Para este núcleo los objetivos de planeamiento del PGO, serían básicamente:

- Recoger el tratamiento diseñado por el Proyecto de Duplicación de la LZ-1-Tamo: LZ-3 (Circunvalación Arrecife) -Tahíche, formulado por la Consejería de Obras Pública del Gobierno de Canarias. No obstante, como se ha dicho anteriormente, el PGO considera que la solución dada, aun considerando la sustancial mejora que esta obra ha supuesto, no resuelve los problemas que el paso de una vía de la importancia y el tráfico que ésta soporta, supone que siga discurriendo por el interior de un núcleo de población de la importancia de Tahíche. Por ello, el PGO propone, que en colaboración con el Cabildo y el Gobierno de Canarias se busquen alternativas, como podría ser su circunvalación.
 - Partiendo del suelo actualmente ordenado, se propone recalificar como consolidado las piezas de suelo que dispongan de acceso rodado y demás servicios de infraestructuras requeridos para ello, y como suelo urbano no consolidado las piezas de suelo urbano, existentes o de nueva proposición, que no dispongan de los requisitos exigidos para ser considerados como consolidados.
 - Para las bolsas de suelo no edificadas que se localizan entre las piezas de suelo urbano, se propone su clasificación como suelo urbanizable con objeto de lograr un núcleo de población integrado.
 - El PGO propone la integración dentro del núcleo de Tahíche de las piezas de suelo, propiedad del Cabildo Insular de Lanzarote, donde actualmente se desarrollan varios sistemas generales insulares, remitiendo su ordenación al correspondiente instrumento urbanístico de desarrollo.
 - Asimismo, propone establecer en esa misma zona, siguiendo los criterios del Cabildo de Lanzarote y el Avance de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, las reservas de suelo para la futura implantación del campus universitario.
- c. **Nazaret y Oasis de Nazaret.** Para este núcleo el PGO propone:



- Que sea receptor de un moderado crecimiento, justificado por un lado, en el alto grado de urbanización y consolidación por la edificación, en especial en el Oasis de Nazaret, y por otro, su localización entre Tahíche y la Villa de Teguiise, manteniendo criterios de ordenación similares a los actuales, salvo la introducción de mejoras necesarias para reforzar la seguridad del tráfico y peatones.
 - Ampliar limitadamente el suelo urbano no consolidado disponible, teniendo como objetivo obtener una mayor disponibilidad de suelo edificable y la mejora de dotaciones y equipamientos.
- d. **Costa Teguiise.** Para este núcleo el PGO propone:
- Formular una propuesta de ordenación que permita poder proceder con garantías a establecer otras propuestas demandadas, siempre en el marco de la legislación sectorial vigente y con plena adaptación al PIOL'91, sin alterar, salvo excepciones justificadas, los usos pormenorizados que actualmente tiene asignado. Todo esto teniendo en cuenta que se trata de un suelo turístico que carece de las directrices que para su adaptación corresponde establecer al Plan Insular de Ordenación adaptado.
 - Mejorar las reservas de suelo con destino a dotaciones. En este sentido, se propone recalificar parte del suelo urbano actualmente destinado a espacios libres públicos y dotaciones, sin que ello suponga menores reservas de suelo con destino a espacios libres que las actualmente existentes. A tal fin se incrementa el suelo delimitado para este núcleo mediante ajustes que se limitan a incorporar gran parte de suelo rústico de propiedad municipal por cesión de los antiguos promotores de la urbanización.
 - Con objeto de satisfacer las demandas de suelo con destino a grandes equipamientos complementarios turísticos (deportivo, recreativo, etc.) demandados por el sector turístico se delimita, en situación de continuidad con el suelo urbano consolidado, un ámbito de suelo urbanizable, del cual quedan expresamente excluidos los usos residenciales y de alojamiento turístico.



- La ordenación de los usos y acondicionamiento del litoral mediante un Plan Especial de Ordenación, con objeto de ordenar los usos e instalaciones admisibles en el marco de la vigente legislación de costas y puertos, como serían: puerto deportivo, base náutica, playas, accesos, paseos, deportes ligados al mar, etc.
 - e. En relación a los que PIOL'91 denomina **núcleos “rurales”** en los que se engloban: Guatiza, El Mojón, Muñique, Soo, Teseguite, Los Valles y Mozaga, el PGO propone:
 - Limitar los crecimientos de suelo edificable a las delimitaciones establecidas por las NN.SS, salvo puntuales ajustes de bordes, con objeto de incorporar edificaciones existentes, y con especial incidencia en el núcleo de Muñique.
 - Reconsiderar la clasificación y categorización, en su caso, del suelo otorgado por las Normas al interior de los núcleos de población, en especial cuando el planeamiento vigente permitía que dentro de un mismo núcleo se clasificarán bolsas de suelo urbano junto a bolsas de suelo rústico de asentamiento rural, en cuyo caso el PGO procede a su especialización en uno u otro uso, como son los casos, entre otros, de Guatiza y Soo, en que se clasifica el suelo rústico de asentamiento rural como urbano y urbanizable, o el de Los Valles, en los que el escaso suelo urbano clasificado, es recalificado como suelo rústico de asentamiento rural.
 - Mejorar los niveles de dotaciones y equipamientos.
 - Asimismo el PGO propone, el reconocimiento de determinadas entidades de población existentes, que disponiendo de un determinado grado de urbanización y/o consolidación no están reconocidas por el planeamiento insular y municipal vigente, como son el Lomo de San Andrés, situado al Noroeste de Mozaga; Los Ancones, al este de Costa Tegui; y Las Cabrerías, al Norte de Tahíche.
- No obstante como consecuencia de los informes recibidos por parte de las Administraciones a la Aprobación Inicial, este aspecto ha sido matizado, ya que solo se ha podido reconocer el núcleo de Los Ancones. Sin embargo



se ha tenido en cuenta dichos asentamientos para el análisis y definición del sistema articulado de los núcleos de población.

f. Los **núcleos de litoral** los conforman una serie de entidades de población que en su día fueron lugar de “veraneo” de la población del interior del municipio o asentamiento de pescadores. En este grupo se encuadran, dentro del ámbito de ordenación del PGO, los núcleos de Las Caletas, Caleta Caballo, Los Cocoteros y Charco del Palo, y por tanto corresponde ordenar al PGO, y fuera de dicho ámbito, los de Caleta del Sebo, Pedro Barba y Caleta de Famara, localizados en el interior del Parque Natural de Archipiélago Chinijo, y que por tanto corresponde ordenar a su Plan Rector de Uso y Gestión.

Con respecto a la ordenación de los núcleos de Las Caletas, Caleta Caballo y Los Cocoteros, el PGO propone limitar su crecimiento a sus dimensiones actuales, salvo ajustes puntuales de borde al suelo actualmente adscrito.

4. El suelo rústico.

La agricultura tiene hoy más un valor de economía de subsistencia que de producción económicamente rentable. Por ello, con objeto de diversificar la economía municipal, la Corporación Municipal considera de vital importancia para el municipio, que el PGO, establezca en el marco de la legislación urbanística y el planeamiento insular, las condiciones de ordenación precisas para hacer económicamente viable las actividades agropecuarias.

Con respecto a la ordenación del suelo rústico el PGO, para la mejor protección de sus valores y aptitudes, considera para su ordenación, de acuerdo con la DOG 58, los siguientes criterios:

- Su preservación de la acción urbanizadora, siguiendo criterios de contención del consumo de suelo, conservación de los equilibrios básicos insulares definidos por el PIOL'91 y, garantizar la conservación del medio natural y la preservación de los valores medioambientales y paisajísticos en presencia, sin que ello suponga poner en riesgo su ya escasa rentabilidad que potencie, aún más, su progresivo abandono y el consiguiente deterioro, formulando una propuesta de ordenación que compatibilice su explotación agropecuaria con la preservación de sus valores.



- Definir de forma precisa los límites del suelo rústico, tomando como base para su adscripción a una u otra categoría, los valores en presencia y estableciendo un régimen de uso compatible con los criterios de protección de los valores que corresponda, procediendo a establecer su categorización de acuerdo al artículo 55 del TRLOTENC'00.
- Especial cuidado en la preservación y mantenimiento del singular paisaje agrícola insular, uno de los principales valores turísticos de la Isla.
- Evitar la delimitación de asentamientos rurales contiguos o en las inmediaciones de núcleos urbanos, priorizando la categorización de protección agraria.
- Limitar la implantación del uso residencial en suelo rústico al interior de los asentamientos rurales de acuerdo a criterios y determinaciones del artículo 66.7 del TRLOTENC'00 y DOG 58.2.c).
- Restringir el incremento del viario rural y condicionamiento del viario existente.
- Ordenación de la rehabilitación de las edificaciones existentes con destino residencial o turístico, de acuerdo a los criterios y determinaciones del artículo 66.8 del TRLOTENC'00.

5. Objetivos de fomento de la economía municipal.

Con respecto al desarrollo de otras actividades económicas el PGO propone:

- Disponer de suelo convenientemente ordenado con destino al desarrollo de actividades industriales y terciarias, situado al Sur de Tahíche en el límite con el t.m. de Arrecife (pieza de suelo ordenada en su día por Gesplan por encargo de la Corporación Insular).
- Desarrollo y ordenación de los usos y actividades ligadas al frente litoral de Costa Tegui, para lo cual el PGO remite su ordenación a un Plan Especial de Ordenación del Litoral, donde se debería contemplar la posibilidad de estudiar la implantación de un Puerto Deportivo.
- Desarrollo e instalación de parques eólicos y fotovoltaicos.



- Localizar, en el marco del planeamiento insular y/o las directrices del Cabildo de Lanzarote, la reserva de suelo con destino prioritario a las instalaciones universitarias. Estas instalaciones se localizan en Tahíche.
- Dotar a Costa Teguisse de suelo con destino a la implantación y desarrollo de actividades turísticas complementarias, como grandes instalaciones deportivas, de ocio y recreo, ampliamente demandadas por el sector turístico.

6. Objetivos turísticos del PGO.

Como se ha dicho anteriormente, el turismo es sin duda el motor económico del municipio, como lo es de la isla y Canarias, por lo que es de vital importancia que a nivel insular el planeamiento insular se desarrolle en el marco de la legislación sectorial que le es de aplicación.

Basta recordar que el vigente planeamiento insular es el PIOL'91, y que dada su fecha de aprobación sus disposiciones turísticas no se ajustan al marco legislativo sectorial vigente en la actualidad. La realidad es que pasados diez años aún no se dispone de dicho documento, con lo que ello conlleva de cara a formular una propuesta actualizada del núcleo turístico de Costa Teguisse.

En este contexto, el Plan General tiene grandes dificultades para establecer una ordenación turística, adaptada al marco legislativo sectorial turístico, definido por la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y Ley 6/2009, Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, sin que con ello surjan tensiones a la hora de proceder a adaptarnos al PIOL'91, en especial en lo que se refiere a Costa Teguisse, para lo cual el PGO considera indispensable disponer del modelo turístico insular adaptado plenamente al marco legislativo actualmente vigente, así como a las necesidades del sector turístico.

En este sentido, el PGO propone, que en tanto y cuanto no se disponga de un planeamiento insular adaptado, se mantenga, salvo justificadas excepciones, los usos pormenorizados y aprovechamientos que estableció el Plan Especial de Ordenación Turística de Costa Teguisse, donde actualmente ostenta la condición de **suelo en situación de urbanizado, clasificado por las vigentes NN.SS. como suelo urbano consolidado.**



Asimismo, la importancia que para TeguiSe tiene el turismo se refleja en los diversos estudios que durante los últimos años se han abordado, bien por el Ayuntamiento o en colaboración con otras Administraciones, el último de ellos, un Plan para Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa TeguiSe redactado por la empresa pública Gesplan por encargo del Gobierno de Canarias, aprobado definitivamente mediante Decreto 14/2012, de 17 de febrero publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 51 del martes 13 de marzo de 2012, cuyas determinaciones vinculan y forman parte de este Plan General.

Se considera imprescindible, no solo la renovación de la planta alojativa obsoleta, sino la necesidad de la rehabilitación integral del espacio público y la mejora de los niveles de equipamientos complementarios que ayuden a diversificar la oferta complementaria municipal.

En relación a la ordenación del uso turístico, el PGO propone:

- Apostar decididamente por la renovación edificatoria y muy especialmente por la rehabilitación de los espacios públicos. A tal fin se propone la delimitación de un área de rehabilitación urbana.
- Proponer la formulación de un Plan Especial de Ordenación del Litoral, que tendrá como principales objetivos su estudio pormenorizado y la formulación de propuestas de ordenación de usos y actividades a implantar, tales como el tratamiento de accesos, paseo marítimo, regeneración de playas, base náutica, puertos deportivos, etc.

Dada la incidencia de este Plan Especial en el espacio litoral de Costa TeguiSe, deberá redactarse respetando el marco normativo establecido en la Ley 22/1988, de Costas y su Reglamento (Decreto 1471/1989), modificada por la Ley 2/2013, de Protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de costas (BOE nº 129, de 30.05.2013).

- Apostar por la diversificación y cualificación de la oferta complementaria más ajustadas a las demandas del mercado, dado que sólo se dispone del campo de golf. En ese sentido el PGO considera necesario disponer de una pieza de suelo capaz de albergar grandes instalaciones deportivas, ocio y recreo, al servicio del turismo y los residentes de su entorno, incluido Arrecife, proponiendo a tal fin la delimitación de un sector de suelo



urbanizable no sectorizado diferido en el límite Norte de Costa Teguiise en suelo clasificado y categorizado por el vigente PIOL'91 como suelo rústico residual.

- Dotar a Costa Teguiise de los servicios y dotaciones municipales que tanto la población residente, como turística, demanda.

7. Objetivos de protección del Patrimonio Histórico.

Teguiise dispone de un rico Patrimonio Histórico que requiere su protección, en ese sentido el objetivo del PGO es la elaboración de Catálogo y Cartas que recojan los elementos que, por su valores arqueológicos, históricos, etnográficos, etc., requieran ser protegidos, estableciéndoles un régimen de uso y obras admisibles de acuerdo a la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.



B. PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

B.1. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

B.1.1. El modelo territorial.

El PGO considera que existen una serie de condicionantes que se han de tener en cuenta a la hora de formular las posibles alternativas que para la ordenación del municipio se puedan proponer.

En primer lugar se debe analizar la incidencia que sobre la ordenación del territorio supone el PIOL'91 como garantía de la coherencia de cualquier propuesta con el modelo territorial definido a nivel insular por éste. En ese sentido, toda propuesta de ordenación del territorio municipal debe insertarse con un mínimo de coherencia en la Estructura Territorial Insular, tal como en su momento lo hicieron las NN.SS., y que a juicio del Plan, salvando las distorsiones producidas por el paso del tiempo y la incidencia de la legislación urbanística y sectorial, mantiene vigente los principales criterios que definen su modelo territorial, sin que ello signifique que no deban hacerse ajustes puntuales o adecuarlo a la legislación vigente en todo aquello que resulte de obligado cumplimiento por el planeamiento municipal, en especial, las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (Ley 19/2003) y demás y leyes y normas sectoriales vigentes.

Como determina el artículo 32 del TRLOTENc'00, es el PGO el instrumento de planeamiento encargado de establecer la ordenación urbanística del municipio y la organización de la gestión de su ejecución, siempre dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales que establecen las Directrices de Ordenación, y en su caso, el planeamiento insular y el resto del planeamiento de ordenación territorial.



Así, de acuerdo a lo establecido por la Directriz de Ordenación General (DOG) 55, y una vez más en el marco que establece el planeamiento insular, el Plan General debe proponer las estrategias de transformación territorial adecuadas a los diferentes procesos que cada espacio a ordenar experimente, definiendo la estructura territorial municipal considerando los objetivos legales ya señalados, los condicionantes del planeamiento derivados del planeamiento previo vigente y los usos preexistentes, y de la existencia de valores a preservar, así como los problemas de carácter medioambiental detectados en el estudio ambiental del territorio efectuado.

B.1.2. Alternativa 0.

1. DEFINICIÓN.

La alternativa que denominamos “**Alternativa 0**” definiría la situación resultante de **no realizarse el presente PGO**. En esta situación serían de aplicación las vigentes NN.SS. del municipio, de cuyo análisis se destacaría lo siguiente:

1º Existe una aceptable garantía de preservación de la biodiversidad y la defensa de los ambientes naturales, respetando las disposiciones que al respecto determinan el PIOL'91 y el TRLOTENc'00.

2º Se plantea un desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, con respeto a las determinaciones que a tal fin contempla el PIOL'91.

3º Armoniza los requerimientos del desarrollo social y económico, salvo en lo que respecta a la no adaptación del Plan Parcial de Costa Tegui al PIOL'91 que fue causa de suspensión de la ordenación del ámbito por la COTMAC.

4º Establece una ordenación de los recursos ajustada al PIOL'91, si bien dicho Plan no ha sido adaptado al vigente marco legislativo.

5º Establece la utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y cierta congruencia con la sociedad. En este punto sería cuestionable:

- a. El escaso aprovechamiento que se asigna al suelo apto para la edificación, ya que se sigue un modelo de colmatación de suelo con viviendas unifamiliares aisladas de baja o muy baja densidad. Así, la ordenanza predominante en suelo urbano es la PUN.3 donde se establece una



parcela mínima de 500 m², con 0,40 m²s/m²c, dos plantas y ocupación máxima del 40%, y donde prácticamente no se admite la vivienda colectiva ni más de dos plantas. Esto a nuestro juicio tendría que ser reconsiderado, pero es lo aceptado por la Corporación Municipal como cultura urbanística que impera en Lanzarote.

- b. La difícil diferenciación del suelo urbano y el asentamiento rural, ya que ambos disponen de similares infraestructuras urbanas.

6º Recoge dentro de su ámbito de ordenación la totalidad de los Espacios Naturales Protegidos y las protecciones derivadas del PIOL.

7º Establece un catálogo de elementos protegidos, en el que se incluye el "Casco Histórico de la Villa de Teguiise".

8º La falta de adaptación al marco legal vigente obliga a la adecuación a la normativa urbanística vigente, tales como el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio, en especial en lo que se refiere a la categorización del suelo rústico, y las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias.

9º La carencia de suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Los indicadores de sostenibilidad que resultan son los siguientes:

1. Suelo rústico protegido por sus valores ambientales:

- a. **Suelo rústico de protección natural**, exclusivamente el suelo correspondiente a Espacios Naturales Protegidos, 7.906 Has (29,9% del territorio municipal).
- b. **Otros suelos rústicos del protección** por su valor ecológico y cultural: 8.512,74 Has (354,13 % del territorio municipal), de los cuales 389,47 Has son de protección cultural y 2.768,90 has son de Protección Paisajística.

2. Suelo urbano protegido por sus valores culturales: Casco Histórico de la Villa de Teguiise.

3. Normativa específica de protección. Se regulan los usos de las distintas categorías de suelo rústico en el marco del PIOL, salvo los de protección natural que se remiten a sus correspondientes instrumentos de ordenación.



4. El **suelo de valor agrícola** delimitado por las NN.SS. abarca 4.947,37 Has, si bien no debemos olvidar que en suelo de protección ecológica como El Jable o la Geria también existen zonas cultivadas.
5. El **suelo urbano, urbanizable y rústico de asentamiento rural** se localiza en el interior de los núcleos de población, ascendiendo en su conjunto a 1.597,77 Has, de las cuales 765.00 (47,90%) corresponden a Costa de Teguiise.

2. CONCLUSIONES.

Analizada esta alternativa hemos de decir:

1º Que ésta no presenta, en general, significativas disfunciones ambientales, salvo las derivadas de su falta de adaptación al vigente marco legislativo, en especial en lo que hace referencia a la categorización del suelo rústico.

2º Se hace necesario un mejor estudio sobre las condiciones del suelo adscrito a los núcleos de población, no pareciendo aceptable que en un mismo núcleo, y en algún caso manzana, se mezclen suelo urbano y rústico de asentamiento rural.

3º Se hace necesario la adaptación de Costa Teguiise al PIOL.

4º Se considera que el suelo edificable cubre suficientemente las necesidades de crecimiento previsto a medio plazo, aún sin incluir Costa Teguiise. Admitiendo que es posible que se deban ajustar las delimitaciones de algunos núcleos, el suelo disponible es suficiente, siempre que se lleve a cabo una correcta gestión de éste.

5º En consonancia con el punto anterior, se considera que los aprovechamientos y tipologías asignadas al suelo edificable requieren ser revisadas de cara a una mejor "rentabilidad" del suelo disponible.

6º No se establecen reservas de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

7º Su no adaptación al TRLOTENc'00 y Directrices de Ordenación General y de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, impide los desarrollos de los suelos urbanizables ya que no es posible la tramitación y aprobación de sus correspondientes Instrumentos de ordenación. Asimismo imposibilita cualquier



modificación del planeamiento aprobado, salvo aquellas que se consideren por el Gobierno de Canarias como de interés general.

B.1.3. Alternativa 1.

1. DEFINICIÓN.

Esta segunda alternativa que hemos denominado “**Alternativa 1**”, se plantea como opción restrictiva de la anterior, quedando definida por:

1º Mantener el modelo territorial implantado por las NN.SS. dada su total correspondencia con el definido por el vigente PIO'91.

2º Restringir el ámbito de ordenación a la parte del territorio municipal no adscrita a Espacios Naturales Protegidos, quedando así reducido el ámbito ordenado por las NN.SS. al 70% del territorio municipal, quedando el 30% restante ordenado directamente por los instrumentos de ordenación que correspondan a cada uno de los espacios protegidos identificados.

3º No obstante lo anterior, dicho modelo debe ser adaptado al planeamiento vigente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente, de especial incidencia para la adscripción del suelo rústico a cualquiera de las categorías definidas por dicha Ley.

4º Establecer una delimitación para los núcleos de población lo más ajustada posible a la ordenación vigente.

5º En relación con el suelo urbano de Costa Tegui, se considera que se debe proceder a su adaptación plena al PIOL'91, con las dificultades que su condición de suelo urbano consolidado comporta.

6º Eliminar la totalidad del suelo urbanizable.

Analizando esta alternativa, resultan los siguientes indicadores ambientales:

1. Superficie de **suelo rústico protegido por sus valores ambientales**:

- a. **Espacios Naturales Protegidos:** 7.906 Has., superficie que quedaría fuera del ámbito de ordenación del PGO.



- b. **Suelo Rústico de Protección Natural:** 6.228 Has, que en general componen piezas de suelo limítrofes con Espacios Naturales Protegidos, entre las que se incluyen las áreas de especial importancia por la presencia de flora y fauna protegida.
 - c. **Suelo rústico de protección paisajística:** 4.358 Has.
2. Superficie de **suelo rústico protegido por sus valores culturales** que asciende a 220,40 Has, que se corresponden básicamente con los B.I.C. identificados.
 3. Superficie de **suelo urbano protegido por sus valores culturales:** Asciende a 6 Has correspondientes al Casco Histórico de la Villa de Tegui.
 4. Relación de **especies protegidas** existentes en el municipio. Dicha relación se recoge en los apartados III.7 y III.8 del anexo 1 Informativo.
 5. **Suelo rústico destinado a prácticas agrícolas:** 4.152 Has.
 6. Suelo delimitado por los **núcleos de población:**
 - a. Suelo urbano: 1.445 Has.
 - b. Suelo urbanizable: 18,51 Has (solo se consideran aquellos sectores que disponen de Planes Parciales en tramitación).
 - c. Suelo rústico asentamiento rural: 83 Has.

2. CONCLUSIONES:

Analizada esta alternativa hemos de decir que presenta como valores positivos los siguientes:

1º A diferencia de la alternativa 0, ésta, como no podía ser de otra manera, se adapta al vigente marco legislativo, en especial en lo que hace referencia a la categorización del suelo rústico.

2º No presenta diferencias sustanciales con el total anterior, salvo reclasificaciones derivadas del estudio de las condiciones del suelo rústico de asentamiento rural que motivan su cambio a suelo urbano.



3º La eliminación del suelo urbanizable, aun siendo muy limitado el suelo así clasificado por las NN.SS. (representaba escasamente el 2.2% del suelo delimitado para los núcleos de población), representa un menor consumo de suelo, si bien es cierto que está siempre integrado en los núcleos de población y no afecta a espacios con un significativo valor ambiental.

4º Supondría la total adaptación de Costa Tegui al PIOL'91, con una sustancial reducción de plazas y aumento del nivel rotacional de la zona y el propio municipio.

Como valores negativos se identifican los siguientes:

1º La eliminación del suelo urbanizable dificulta la obtención de suelo con destino a dotaciones y sistemas generales.

2º Condiciona la obtención de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

3º El municipio deja de percibir el diez por ciento de aprovechamiento que le correspondería dando lugar al sustancial incremento del patrimonio municipal de suelo, prácticamente inexistente en la actualidad.

4º Supondría eliminar la posibilidad de contar con suelo con destino a instalaciones de almacenaje y comerciales que complementen al cercano Puerto de Los Mármoles, con lo que ello supondría para la economía del municipio.

5º No permitiría disponer del suelo necesario para el desarrollo del área con destino a actividades universitarias.

B.1.4. Alternativa 2.

1. DEFINICIÓN.

Esta tercera alternativa que hemos denominado "**Alternativa 2**" tiene su base en la anterior, una vez modificada, de acuerdo a los criterios y objetivos propuestos por la nueva Corporación Municipal, quedando definida por:

1º Mantener la esencia del modelo territorial implantado por las NN.SS. dada su total correspondencia con el definido por el vigente PIOL 91.



2º Restringir el ámbito de ordenación a la parte del territorio municipal no adscrita a ENP, quedando así reducido el ámbito ordenado por las NN.SS. al 70% del territorio municipal, y el 30% restante ordenado directamente por los instrumentos de ordenación que correspondan a cada uno de los espacios protegidos identificados.

3º Establecer una delimitación para los núcleos de población lo más ajustada posible a la ordenación vigente, salvo ajustes puntuales motivados por ajustes a fincas catastrales o por dotar a determinados núcleos (p.e. Tahíche y Tegui) de vías de cierre o remate de estos.

4º En relación con el suelo urbano de Costa Tegui, se considera que se debe proceder a su adaptación plena al TRLOTENC'00 y Ley 19/2003, teniendo en todo momento en cuenta la condición de urbano consolidado del suelo, y los derechos que esta categorización les confiere, entre otras, el derecho a edificar. Así como la mejora de los niveles de reservas de suelo con destino a dotaciones, y la localización de una zona para el desarrollo de grandes equipamiento complementarios.

5º Con relación al suelo urbanizable, se mantiene la totalidad del suelo urbanizable delimitado por las NN.SS. y se elimina de los propuestos por la anterior alternativa los situados en la zona Norte de Tahíche.

6º La existencia de suelo urbanizable y urbano no consolidado facilita, de producirse su adecuada gestión, la obtención de suelo con destino a sistemas generales y dotaciones, incremento del patrimonio municipal de suelo y disponibilidad de suelo suficiente para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

7º Se incrementan los suelos con destino a Sistemas Generales Insulares y Equipamientos Estructurantes Insulares, así se propone recoger las nuevas instalaciones a desarrollar por el Cabildo en Tahíche, reconocer las instalaciones del "Museo El Patio" en Tiagua, el sector para el desarrollo de actividades ligadas al Puerto de Los Mármoles localizada al Sur de Tahíche, y una gran área con destino a equipamientos turísticos complementarios situados al Norte de Costa Tegui.

Analizando esta alternativa, resultan los siguientes indicadores ambientales:

1. Superficie de **suelo rústico protegido por sus valores ambientales:**



- a. **Espacios Naturales Protegidos:** 7.906 Has., superficie que quedaría fuera del ámbito de ordenación del PGO.
 - b. **Suelo rústico de protección natural:** 2.018,17 Has, que en general componen piezas de suelo limítrofes con Espacios Naturales Protegidos, entre las que se incluyen las áreas de especial importancia por la presencia de flora y fauna protegida.
 - c. **Suelo rústico de protección paisajística:** 7.409,81 Has.
2. Superficie de **suelo rústico protegido por sus valores culturales** que ascienda a 176,31 Has, que se corresponden básicamente con los B.I.C. identificados.
 3. Superficie de **suelo urbano protegida por sus valores culturales:** Ascienda a 12,52 Has correspondientes al Casco Histórico de la Villa de Tegui.
 4. **Suelo rústico destinado a prácticas agrícolas:** 5.847,38 Has.
 5. Suelo delimitado **núcleos de población:**
 - a. Suelo urbano: 1.427,20 Has.
 - b. Suelo urbanizable: 285,96 Has.
 - c. Suelo rústico asentamiento rural: 90,40 Has.

2. CONCLUSIONES:

Analizada esta alternativa hemos de decir que como valores positivos presenta los siguientes:

1º La propuesta se acomoda al vigente marco legislativo, en especial en lo que hace referencia a la categorización del suelo rústico.

2º Presenta un incremento de suelo urbano, derivado del estudio de las condiciones del suelo rústico de asentamiento rural que motivan su cambio a suelo urbano.

3º La incorporación del suelo urbanizable, aun siendo limitada, permite darle estructura urbana a núcleos dispersos (p.e, en Tahíche), obtener suelo con destino a sistemas generales y dotaciones, incrementar el patrimonio municipal de suelo, dotar



al municipio de suelo con destino a construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección. En todo caso el suelo así clasificado se integra en los núcleos de población, cumpliendo en todo caso el requisito de colindancia con suelos urbanos, y sin afectar a espacios o suelo con un significativo valor ambiental.

4º Supondría la total adaptación de Costa Tegui al PIOL'91, y el aumento de los niveles dotacionales y de grandes equipamientos turísticos complementarios que el sector turístico viene demandando.

Como valores negativos supone:

1º El incremento de suelo urbanizable, si bien supone un mayor consumo de suelo, también supone una mejora de los niveles de dotaciones y disponibilidades de suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

2º Como se puede ver en la descripción de cada una de las tres alternativas estudiadas el modelo territorial es en la práctica bastante similar, cosa que no es de extrañar dada la muy reciente aprobación del planeamiento vigente, y las vinculaciones al modelo territorial definido por el PIOL'91.

3º Si hacemos un somero estudio comparativo de los indicadores ambientales que presentan se obtiene:

1. Superficie de **suelo rústico protegido por sus valores ambientales**:

a. Suelo adscrito a **Espacios Naturales Protegidos**:

- Alternativa 0: 7.906 Has. Formaba parte del ámbito de ordenación de forma transitoria hasta la aprobación de los correspondientes instrumentos de ordenación.
- Alternativa 1: 7.906 Has. No forma parte del ámbito de ordenación.
- Alternativa 2: 7.906 Has. No forma parte del ámbito de ordenación.

Resulta evidente que no pueden existir diferencias de superficie entre estos espacios integrados en la Red de ENP de Canarias.

b. **Suelo rústico de protección ambiental**, no adscrito a ENP:

- Alternativa 0: 0.
- Alternativa 1: 10.586 has



- Alternativa 2: 9.428 has.

En la Alternativa 0 no se considera esta categoría fuera de los ENP al no estar adaptado al TRLOTTC'00.

Existen dentro de esta categoría 9.061 has pertenecientes a la red Natura 2000, de las que 9.042 has están como ZEPA y 19.4 has como ZEC. Estos datos son totales e incluyen la superficie dentro de los ENP.

2. **Suelo rústico de protección por sus valores culturales.** Esta categoría de suelo no fue considerada en la Alternativa 0.
3. La superficie de **suelo urbano protegida por sus valores culturales** se corresponde en las tres alternativas con el Casco Histórico de La Villa de Tegui.
4. El **suelo rústico de protección económica**, en el que se incluye el de protección agraria, minero y de infraestructuras (sólo en el caso de las alternativas 1, y 2):
 - a. SRPE- Agraria:
 - Alternativa 0: 4.947 has.
 - Alternativa 1: 4.152 has.
 - Alternativa 2: 6.421 has.
 - b. SRPE- Protección infraestructuras:

No se considera en la alternativa 0 dada su no adaptación al TRLOTENC'00, si bien es cierto que existían varias de las infraestructuras consideradas (p.e Parque Eólico de los Valles o el Complejo Ambiental del Zonzamas).

5. **Suelo rústico de protección territorial.**
 - La Alternativa 0 no consideraba esta categoría de suelo, siendo asimilable al suelo rústico residual, con una superficie de 2.594,35 has.
 - La Alternativa 1 delimita una superficie de 1.510 has.
 - La Alternativa 2 delimita 410 has.



Tanto en la Alternativa 1 como la 2, y muy especialmente en la 2, el suelo así categorizado es sensiblemente inferior al suelo rústico residual de la alternativa 0, esto es debido a que se ha procedido una delimitación más restrictiva de esta categoría de suelo.

6. Suelo delimitado como **núcleos de población**:

a. Suelo urbano:

- Alternativa 0: 1.396 has.
- Alternativa 1: 1.445 has.
- Alternativa 2: 1.427 has.

Existe un incremento de suelo urbano entre la Alternativa 0 y las alternativas 1 y 2 principalmente motivada por el cambio de suelo rústico de asentamiento rural a urbano.

Hemos de destacar que casi el 50% del suelo urbano corresponde a Costa Tegui (765 has).

b. Suelo urbanizable:

- Alternativa 0: 58 has.
- Alternativa 1: 19 has.
- Alternativa 2: 285,96 has.

La Alternativa 1 dada es la más restrictiva con esta clase de suelo, supone una reducción del 32,14% del suelo clasificado en la Alternativa 0.

La Alternativa 2: supone un incremento significativo debido en parte a la reclasificación de suelo rústico de asentamiento rural y en parte por la delimitación de nuevos sectores que rematan la estructura urbana de algunos núcleos, en especial Tahíche.

c. Suelo rústico de asentamiento rural.

- Alternativa 0: 146 has.
- Alternativa 1: 83 has.
- Alternativa 2: 90,40 has.



En cuanto a los efectos que estas alternativas producen sobre el medio ambiente se observa que en todos los casos se incorporan los usos preexistentes en el territorio, el sistema articulado de núcleos de población, el respeto de los valores naturales del territorio y la existencia de zonas agrícolas y de actividades extractivas, así como la protección de los ENP.

En conclusión, las alternativas que se contemplan incorporan la protección a los valores ambientales presentes en el municipio. Los efectos diferenciales sobre el medio ambiente de las alternativas planteadas no son significativos ya que las alternativas implican similares modelos de desarrollo sin grandes diferencias en la ocupación de territorio y usos.

Se considera que se debe descartar la Alternativa 0, ya que se corresponde con el planeamiento vigente y que las deficiencias que este representa se relacionan con su falta de adaptación al marco legislativo vigente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente.

De las dos opciones restantes, se considera que no presentan diferencias sustanciales de afecciones medioambientales, presentando la Alternativa 2 una mejor respuesta a las necesidades de definición de los núcleos de población y “necesidades” de suelo demandada por la población, siendo esta la elegida como mejor opción a ser desarrollada por el PGO de Tegui.

Esta Alternativa es la que desde el punto de vista económico representa para el municipio de Tegui un mayor valor, por el incremento del patrimonio municipal de suelo, el potencial edificatorio que representa y el nivel de dotaciones y sistemas obtenidos a cargo del suelo urbanizable y urbano no consolidado, por lo que es la elegida para su desarrollo por el PGO.

B.2. TRÁMITE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA. DOCUMENTOS ANTERIORES.

B.2.1. Introducción.

El trámite de participación ciudadana es un instrumento que prevé la ley con el fin de que la ciudadanía pueda, durante un plazo determinado, alegar cuantas propuestas y sugerencias estime oportunas para el mejor desarrollo del planeamiento.



Esta figura se encuentra recogida en los artículos 30 y siguientes del **Decreto 55/2006, de 9 de mayo**, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

En este Reglamento se regula la facultad de toda persona física o jurídica a que de manera individual o colectiva pueda presentar por escrito cuantas alegaciones estime conveniente sobre la oportunidad del plan que se pretende llevar a efecto. El plazo mínimo durante el cual van a poder presentarse alegaciones es de un mes, con un máximo de dos.

B.2.2. Sugerencias Avance y su toma en consideración.

El BOP de Las Palmas nº 166 de 28 de diciembre de 2005 publicaba un anuncio en el que se decía que el Ayuntamiento de Tegui Pleno, en sesión de 2 de diciembre de 2005, había adoptado el acuerdo de aprobar, en primer lugar, el denominado "AVANCE DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TEGUISE" al considerar que dicho documento está constituido por los trabajos de elaboración del PGO en un grado de desarrollo suficiente para permitir formular los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento.

En segundo lugar el acuerdo suspendía los procedimientos de aprobación de cualquier instrumento de ordenación de ámbito igual o inferior al del PGO de Tegui, así como el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación, con una serie de condiciones.

Por último, y tras ordenar que los acuerdos se publicasen en el BOP de Las Palmas, se acordó que el documento se expusiese al público al objeto de que durante el plazo de SESENTA DÍAS HÁBILES pudieran formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento, por corporaciones, asociaciones y particulares.

Como ya se expuso en los trabajos preparatorios previos a esta fase de aprobación inicial, la fase de avance de planeamiento se conecta directamente con la exigencia constitucional de participación ciudadana en un aspecto tan esencial como es el desarrollo urbanístico, de forma que los ciudadanos puedan formular alternativas de planeamiento, sugerencias u observaciones a la ordenación futura.



El principio de participación también se recoge positivamente entre nuestra legislación urbanística plasmándose en diversos artículos de nuestro texto refundido. En particular, los artículos 4.2 y 8 pretenden garantizar la participación en la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico.

Así, la fase de avance se configura como el momento adecuado para que la ciudadanía participe en el modelo urbanístico general elegido para Tegui y no exclusivamente en aspectos puntuales del mismo que podrán ponerse de manifiesto en una fase posterior cuando se apruebe con carácter inicial el documento del PGO.

En lo que a la participación ciudadana se refiere, la fase de Aprobación de Avance ha sido todo un éxito por cuanto se presentaron un total de 390 sugerencias detalladas en este documento.

B.2.3. Alegaciones Aprobación Inicial de noviembre de 2006 y su toma en consideración.

Como ya se precisó en la memoria informativa de este Plan, a pesar de que el documento aprobado inicialmente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de noviembre de 2006 (BOC 041/2007, de 26 de febrero), fue sometido a información pública, de las elecciones municipales del 27 de mayo de 2007 resultó una nueva Corporación Municipal que llevó aparejado un cambio en los planteamientos y en la visión del municipio distintos a los que dieron como resultado el documento inicialmente aprobado.

Efectivamente, tras las elecciones municipales de 27 de mayo de 2007 se produce un cambio de Corporación Municipal. La nueva Corporación traslada al equipo redactor la voluntad de reconsiderar algunos elementos plasmados en el documento de Aprobación Inicial de 2006.

El equipo redactor detecta que el PGO, debido a los nuevos requerimientos municipales, incorpora modificaciones de carácter sustancial. Además, esa nueva Corporación detecta ciertas deficiencias en el procedimiento administrativo municipal tramitado que consideran deben ser subsanadas.

Esas nuevas circunstancias hacen aconsejable la modificación y complemento del documento aprobado inicialmente en 2006, la redacción de un **nuevo documento**



para someterlo a Aprobación Inicial y su nueva exposición al pública. Todo ello una vez que se verificó que los criterios y objetivos plasmados en el Avance tramitado permanecían plenamente vigentes.

En mayo de 2011 se celebran nuevas elecciones municipales surgiendo una nueva corporación que sustancialmente hace suyo el documento que en esos momentos se estaba elaborando para la formulación de la nueva aprobación inicial.

No obstante lo anterior, la tramitación de la anterior fase de aprobación inicial, que ahora queda sin efecto jurídico, ha supuesto un importante caudal de información tanto para el equipo redactor como para los nuevos equipos de gobierno surgidos de las dos siguientes elecciones municipales por cuanto las alegaciones presentadas (junto con las sugerencias al Avance) dibujan una radiografía muy concreta y clara de los deseos de la población del municipio y su posicionamiento respecto a su Plan General.

En este sentido, y a pesar de que el nuevo documento de aprobación inicial (con las nuevas decisiones municipales) se sometió de forma plena a exposición pública y cada particular formuló, reformuló o simplemente reprodujo la alegación eventualmente presentada en su día, el equipo redactor estudió con detenimiento todas y cada una de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública del año 2006, que supuso la presentación de un total de 511 alegaciones las cuales han sido consideradas y tenidas en cuenta igualmente en el documento del PGO.

Sin embargo, algunas de estas alegaciones han sido hechas suyas por los equipos de gobierno surgidos de las dos últimas elecciones y se han incorporado al documento que va a someterse a nueva información pública.

En coherencia con lo anterior, se aporta a continuación un análisis informativo de las alegaciones recibidas al primer documento de Aprobación Inicial, toda vez que éstas ya habían sido analizadas.

En cuanto a las alegaciones formuladas por la ciudadanía, éstas ascendieron a 513 (incluidas entre éstas alguna alegación presentada fuera de plazo).

El núcleo que presentó mayor número de alegaciones fue el de Tahiche, lógico por otra parte por ser el núcleo que mayor número de población tiene y que mayor territorio abarca, aparte de ser núcleo de descongestión de la capital insular, Arrecife.



Otros núcleos con gran número de alegaciones son los de Guatiza, la Villa de Teguiise y Nazaret.

Las alegaciones presentadas se analizaron por categorías y se referían a modificaciones de alineaciones, supresiones o modificaciones de unidades de actuación, dimensiones del núcleo o "áreas de borde" del mismo, la conveniencia o no de determinados espacios libres o dotaciones, cambios de ordenanza etc.

B.2.4. Alegaciones Aprobación Inicial de abril de 2012 y su toma en consideración.

Como se ha dicho en la introducción a esta Memoria, una vez concluidos los trabajos del Plan General de Ordenación, el Ayuntamiento de Teguiise Pleno, en sesión de fecha 23 de abril de 2012, acordó, entre otros, **aprobar con carácter inicial el "Plan General de Ordenación de Teguiise"** (Documento relativo al Plan General de Ordenación de Teguiise, adaptación a las Directrices de Ordenación General y a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobada por la Ley 19/2003, de 14 de abril, Adaptación Plena al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo), **acordando asimismo dejar sin efecto el acuerdo de aprobación inicial del Plan General de Ordenación adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Teguiise en sesión celebrada el 3 de noviembre de 2006 (BOC nº41, de 26.2.2007), así como del Informe de Sostenibilidad Ambiental** de aquella fecha, teniendo en cuenta además, que sería necesario en cualquier caso llevar a cabo de nuevo dichos trámites debido a las modificaciones sustanciales operadas en el documento de Planeamiento, a efectos de evitar posibles situaciones de indefensión, así como subsanar aquellos efectos que pudieran conllevar la anulabilidad de resoluciones posteriores, dotando así de mayores garantías al procedimiento y, por ende a los ciudadanos.

Así, el documento aprobado inicialmente, así como los convenios y anexos incorporados al mismo, y el correspondiente expediente administrativo, **se someten al trámite de información pública durante el plazo de dos meses**, mediante la publicación del acuerdo en el BOC nº109, de 05.6.2012, en el Boletín oficial de la



provincia de las Palmas nº 73 de 6 de junio de 2012 y en uno de los diarios locales de mayor difusión, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Mientras que en lo que respecta al nuevo documento de aprobación inicial y su Informe de Sostenibilidad Ambiental de 2012 se recibieron un total de 494 alegaciones de particulares, y asociaciones, así como los informes de las siguientes administraciones:

- Cabildo de Lanzarote. Área de Obras Públicas.
- Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre.
- Ministerio de Defensa.
- Ministerio de Fomento.
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.
- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental.

El análisis de estas alegaciones, se realiza en el documento nº11 del Plan General denominado "Trámite de participación pública".

A razón del Dictamen de la Ponencia Técnica Oriental, en sesión del 19 de mayo de 2014 que requiere en el apartado Segundo.2 una mayor justificación de los motivos de cambio de uso solicitado en las alegaciones, en algunas de las parcelas de Costa Tegui, se incorpora la siguiente aclaración:

Los criterios seguidos por el Plan General para la admisión de cambios de uso solicitados en parcelas de Costa Tegui han sido los siguientes:

Con carácter general, se respetan los usos asignados a las parcelas por el Plan Especial de Ordenación La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Tegui (PEOT-CT) y alteraciones de éste producidas mediante instrumentos urbanísticos de desarrollo, salvo:

1. Parcelas situadas al Sur de la Avenida de Las Palmeras.

En los casos en donde la parcela está consolidada por la edificación con otro uso que no es el asignado por el PEOT de Costa Tegui, con arreglo



a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, el Plan General le asigna el uso que ha consolidado, salvo en los casos en donde el uso consolidado se derive de la residencialización de establecimientos alojativos preexistentes, en cuyo caso se mantiene el uso origen alojamiento turístico, con objeto de promover la especialización en el uso turístico del ámbito Sur de Costa Tegui.

2. Parcelas situadas al Norte de la Avenida de Las Palmeras

En los casos en donde la parcela está consolidada por la edificación con otro uso que no es el asignado por el PEOT de Costa Tegui, con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, el Plan General le asigna el uso que ha consolidado la parcela, incluso en los casos de establecimientos alojativos preexistentes residencializados, siempre que se haya solicitado el cambio de uso.

En parcelas no consolidadas por la edificación situadas al Norte de la Avenida de Las Palmeras, el Plan General mantiene el uso alojamiento turístico del PEOT. Corresponde esta situación a parcelas en general de grandes dimensiones para las que varias alegaciones solicitaban el uso vivienda en la modalidad de viviendas agrupadas o colectivas. Estas alegaciones son desestimadas por lo siguiente:

- El PIOL'91 determina, entre otros, en el 3.3.1.1. A.4.2) que la tipología edificatoria sea la unifamiliar, determinación que comparte con matizaciones sobre limitados agrupamientos, tipología que, dadas las dimensiones y forma de las parcelas hace difícil la consolidación de los aprovechamientos edificatorios que tienen asignados y obliga a los propietarios a la previa ordenación de la parcela asumiendo así las obras de urbanización.
- Teniendo en cuenta que se trata de suelo urbano consolidado por la urbanización, que las parcelas tienen la condición de solar y que el PIOL'91 expresamente no prohíbe la autorización de nuevos alojamientos turísticos al Norte de la Avenida de Las Palmeras, el cambio de uso y tipología supondría que el Ayuntamiento tuviera que asumir proablemente las indemnizaciones que se pudieran derivar de sus decisiones, por lo se opta por mantener el uso alojamiento turístico.



También en el apartado Segundo.12 del Dictamen de la Ponencia Técnica Oriental se solicita una mayor justificación de lo siguiente:

a.1). "La parcela 240 de equipamiento E-BS.CT-70 (equipamiento de bienestar social) calificada en la aprob. inicial pasa a uso turístico T.A (modalidad extrahotelera) en la aprob. provisional. En el plano no se le añade ningún subíndice que aclare este cambio. Se deberá justificar este cambio."

En la fase de redacción del documento de aprobación inicial los propietarios solicitan verbalmente al Ayuntamiento el cambio de uso de turístico alojativo a equipamiento de bienestar social. Se accede a dicho cambio y la parcela se califica como equipamiento de bienestar social (clave E-BS.CT-70).

En trámite de información pública del documento de aprobación inicial los propietarios presentan una alegación (alegación 354, nº entrada registro: 16.153/ fecha: 06-08-2012) donde solicitan que se le mantenga a la parcela 240 el uso asignado por PEOT de alojamiento turístico, modalidad de apartamentos.

Esta alegación es estimada (ficha 354 del Tomo II.2 del Trámite de Participación Pública), por lo que se le asigna a la parcela el uso original de alojamiento turístico (clave TA), que es como aparece en los Planos de Zonificación de Costa Teguise C.5.1.2 y C.5.1.3 –Fase Aprobación Provisional de fecha abril 2013.

b.1). "Las parcelas 4080 y 4082 que en la aprob. inicial estaban con uso P de comercial en la aprob. provisional figuran con uso turístico extrahotelero T.A. Habrá que determinar a qué es debido."

Por error no se tuvo en cuenta que en las parcelas 4080 y 4082 de acuerdo a los datos facilitados por la Oficina de Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote, está autorizado y en explotación desde el 30/04/1990, un complejo turístico de apartamentos con categoría de dos llaves (Apartamentos Celeste-, que dispone de 66 unidades alojativas y 228 plazas autorizadas), es por ello que en el documento de aprobación provisional se subsana el error asignándole el uso de alojamiento turístico (clave T_A).

B.2.5. Informes sectoriales a la Aprobación Inicial del Plan General.

Una vez elaborado el nuevo documento de Aprobación Inicial, el Ayuntamiento solicitó los correspondientes informes sectoriales preceptivos.



Los Informes sectoriales recibidos corresponden a las siguientes Administraciones:

- Ministerio de Defensa que informa favorablemente.
- Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar- Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, que informa desfavorable.
- Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda. Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil, que informa desfavorablemente.
- Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación: Informa desfavorable.
- Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. Viceconsejería de Política Territorial. Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental. Informa favorable condicionando.
- Informe de Cabildo de Lanzarote, Área de Obras Públicas, favorable condicionado.
- Cabildo Insular de Lanzarote Informa favorable condicionando.

Para los casos en que el resultado de los informes sea desfavorable o condicionado se hace una breve síntesis en este punto, de los motivos y la propuesta de justificación y/o subsanación de los condicionantes que formula el Plan General de Ordenación:

- **Ministerio de Defensa:** Informa **favorablemente**.
- **Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar- Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre:** Informa **desfavorable** por:
 - a. Errores en el grafiado de algunos tramos de deslinde marítimo terrestre.

Posteriormente, en reunión mantenida con la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, se constata que el grafiado de los



deslindes cuestionados era correcto. Por lo que no requiere mayor justificación.

- b. Necesidad de mayor justificación en el estudio de los tramos litorales formulados por el PGO para el cumplimiento de los requisitos exigidos por el punto 3 de la Disposición Transitoria Tercera (DT3ª) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas,

Con objeto de su subsanación, el PGO procede a reformular y justificar el estudio de los tramos litorales de Caleta Caballo y Las Caletas, quedando fuera el de Los Cocoteros al no cumplir con el requisito del apartado 2º d) del punto 3 de la DT3ª (la edificación no es cerrada)

En el **Anexo nº 2.2.3. Justificación del cumplimiento de la Ley de Costas**, del Plan General de Ordenación Fase de Aprobación Provisional, se incorpora, una vez subsanados los requerimientos, el estudio de los tramos litorales de Caleta Caballo y Las Caletas. En coherencia con sus resultados se modifica el artículo 160 *Condiciones específicas de la Zona de Ordenación E-100, de aplicación en el frente litoral*, de la Normativa de Ordenación Pormenorizada.

- **Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda. Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil:** Informa **desfavorablemente**, básicamente debido a:

- a. Errores en el traslado de las zonas de afección de las servidumbres aeronáuticas a los Planos de Ordenación Estructural B.8.1. de Afecciones de Servidumbres Aeronáuticas, de Costas y Carretera.

A tal fin el PGO procede a modificar el referido Plano de Ordenación Estructural B.8.1

- b. Las reclasificaciones y recategorizaciones de suelo efectuadas por el PGO en zonas de afección de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote.



Con objeto de justificar dichas reclasificaciones y recategorizaciones **se elabora un informe justificativo que se incorpora Anexo a este documento.**

- **Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación:** Informa **desfavorable**, básicamente debido a:

Por situar en la zona comprendida entre la línea de edificación y la carretera, infraestructuras propias de los Sectores Ordenados directamente por el PGO, es decir el Sector 3 y 5.

El Plan General de Ordenación, como se exige, ha procedido a eliminar toda referencia a redes de infraestructuras y de instalaciones en la zona comprendida entre la línea de edificación y la carretera. Por lo que considera que han quedado subsanados sus condicionantes.

- **Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. Viceconsejería de Política Territorial. Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental:** Informa **favorable condicionando**.

Condicionantes que el Plan General resuelve como sigue:

- a. **Nazaret y Oasis:** Deberá justificarse o en su defecto proceder a la desclasificación del Suelo Urbanizable Sectorizado 7 al exceder significativamente el núcleo Nazaret y Oasis de la delimitación propuesta por el PIOL'91 a lo que hay que añadir la afección por servidumbres aeronáuticas existente en esta zona del municipio.

El PGO procede a su desclasificación que pasa a ser categorizado como Suelo Rústico de Protección Agraria: SRPAG-1, como se dice en el apartado E.8.1. punto 2 de la Memoria de Ordenación, y se recoge en el Plano de Ordenación Estructural B.4: Categorización del Suelo, y los Planos de Ordenación Pormenorizada C.1.2.

- b. **Mozaga:** Deberá desclasificarse el asentamiento rural denominado **Lomo de San Andrés** ubicado al Norte de Mozaga, al no albergar suficientes



preexistencias y exceder significativamente el total de la superficie máxima del núcleo delimitada por el PIOL '91.

El PGO procede a su recategorización como Suelo Rústico de Protección Agraria SRPAG-3, como se dice en el apartado E.8.3. punto 2 de la Memoria de Ordenación y se recoge en el Plano de Ordenación Estructural B.4: Categorización del Suelo, y los Planos de Ordenación Pormenorizada C.3.2.

- c. **Las Cabrerías:** Deberá desclasificarse el asentamiento rural de las Cabrerías por no albergar suficientes preexistencias, no estar reconocido expresamente en el PIOL '91 y por su excesiva dimensión (205.119 m² con 62 viviendas actuales y 128 a saturación).

El PGO procede a su recategorización como Suelo Rústico de Protección Agraria SRPAG-1, como se dice en el apartado E.8.1. punto 3 de la Memoria de Ordenación y se recoge en el Plano de Ordenación Estructural B.4: Categorización del Suelo. Salvo, la parcela que ocupa las actuales instalaciones del "Centro para Enfermos de Alzheimer" que se categoriza como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos SRPI-8.

- d. **Tahíche:** Deberá justificarse la superficie de suelo urbanizable sectorizado no ordenado y diferido entendiéndose correcta la clasificación realizada por el Plan en relación a los suelos urbanizables estratégicos.

Los suelos urbanizables diferidos y suelos urbanizables sectorizados no ordenados considerados por el PGO se refieren a piezas de suelo interiores del núcleo de población, que si bien no se estima que puedan desarrollarse a corto plazo, sí son necesarios para estructurar el núcleo de Tahíche.

- e. **Reclasificar como Suelo Rústico los terrenos de la Fundación César Manrique** en Tahíche recomendándose su adscripción a la categoría de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

Tal como se recomienda, se procede a su reclasificación mediante su adscripción a la categoría de Suelo Rústico de Protección Infraestructuras y Equipamientos SRPI-7.



f. **Justificar la consideración de Suelo Urbano Consolidado en Costa Tegui.**

Se justifica en la Memoria de Ordenación del PGO, de acuerdo con los informes facilitados por el Ayuntamiento de Tegui: En base a los cuales y a la realidad de la Urbanización ejecutada, se considera que al día de hoy, como lo era en el momento de aprobarse las Normas Subsidiarias, el suelo adscrito a la Urbanización de Costa Tegui, cumple las condiciones exigidas por el artículo 51.1.a) del TRLOTENC'00 para ser **considerado Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización.**

g. Clarificar el texto de la Memoria en relación al núcleo de **Caleta de Caballo** que señala la posibilidad de ampliar este suelo urbano, cuando realmente se reduce según ficha de la página 106 de la Memoria de 48.999 m² a 44.298 m².

El PGO procede a su aclaración, en el sentido de no permitir su ampliación, como puede comprobarse en los Planos de Ordenación Pormenorizada C.3.6.

h. **Recategorizar como Suelo Rústico de Protección Natural** el ámbito de SRPT (parte del antiguo Sector 1 **Charco del Palo** de las NNSS) tal y como se justifica en el informe ambiental emitido por este Servicio con fecha 15 de abril de 2013.

El PGO procede a su recategorización como Suelo Rústico de Protección Natural, se recoge en el Plano de Ordenación Estructural B.4: Categorización del Suelo, y el Plano de Ordenación Pormenorizada C.2.2.1.

i. Justificar y describir en la Memoria del Plan General, dentro del apartado Zona Territorial Costa Tegui, el suelo clasificado como **Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial 12.**

Se justifica en la Memoria de Ordenación, en el apartado E.8.5. punto 1.4. 8º.



- j. Respecto al **Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico**: Se recomienda que el SUNS-E Costa Tegui se tenga como uso principal el de EQUIPAMIENTOS y como complementario el terciario.

Como se recomienda se procede a su corrección en los términos recomendados, en el artículo 42.3 de la Normativa de Ordenación Estructural.

- k. Respecto al **Sistema General de Espacios Libres**: El Plan General destina a espacios libres 2.158.966 m² reseñando 1.922.980 m² ubicados en Costa Tegui. Por lo que el Plan General debe graficar 376.555 m² (75.311 habitantes x 5 m²/habitantes) contabilizados como parte de Sistemas Generales de Espacios Libres.

Se procede a su corrección y justificación en el punto E.10 de la Memoria de Ordenación.

- **Informe de Cabildo de Lanzarote, Área de Obras Públicas**: Informa favorable condicionado: Informa favorable condicionando.

Condicionantes de poca entidad, resueltos en la documentación del Plan General fase Aprobación Provisional.

- **Cabildo Insular de Lanzarote Área de Política Territorial y Oficina del Plan Insular**: Informa favorable condicionando, que el Plan resuelve como sigue:

- a. En relación al reconocimiento de los nuevos núcleos de población. El Plan General, en coherencia con el contenido de la resolución de la COTMAC por la que aprueba la Memoria Ambiental y el Informe de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial de la Viceconsejería de Política Territorial. Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental, **se desclasifica el núcleo de Las Cabrerías y Lomo de San Andrés y se mantiene Los Ancones.**
- b. En relación a aquellos núcleos de población que exceden de la delimitación en hectáreas del Cuadro Resumen de la Estructura Territorial Insular del PIOL'91. En coherencia con la Memoria Ambiental y el referido



Informe de la Consejería, el Plan General de Ordenación las considera justificadas.

- c. En relación a la clasificación y calificación de la “Casa de Las Cúpulas”. En coherencia con la Memoria Ambiental y el Informe de Consejería, el PGO reclasifica y categoriza el suelo como Suelo Rústico de Protección de Infraestructura y Equipamiento SPRI-7 y como se solicita, dentro de un Suelo Rústico de Protección Natural SRPN-1 Malpaís.
- d. En relación a las clasificaciones de suelo en Tahíche. En coherencia con la Memoria Ambiental y el Informe de Consejería, el Plan General considera justificada su propuesta de ordenación para este núcleo.
- e. En relación al Suelo Urbanizable Diferido, el PGO lo considera justificado y necesario para el futuro desarrollo de Tahíche, por lo que considera que debe mantenerse.
- f. En relación a la clasificación y categorización del suelo rústico, éstas han sido realizadas de acuerdo al artículo 55 del TRLOTENC’00. En coherencia con la Memoria Ambiental y el Informe de la Consejería, el Plan General las considera justificadas.
- g. En relación a los usos y actividades regulados por el PGO, se ha considerado los criterios y determinaciones contenidos en el TRLOTENC’00 y Ley 6/2009, por la que se aprueba la Ley de Medidas Urgentes, a las que no está adaptado el PIOL’91. El PGO considera justificadas sus propuestas, no obstante, dentro de lo posible, se ha intentado respetar los criterios del PIOL’91.
- h. En relación a los Sistemas Generales y en coherencia con la Memoria Ambiental y el Informe de Consejería el PGO considera justificada su propuesta en este sentido.

Asimismo con independencia de quién sea el propietario del suelo o promotor de los Sistemas Generales o Equipamientos Estructurantes, el PGO debe insertarlos en su estructura territorial, así como garantizar su accesibilidad, sin que de ello se deriven cargas para el municipio. Por ello, su ordenación se remite a un instrumento urbanístico de desarrollo.



- i. En relación a los condicionantes de la ordenación que puedan derivarse de las revisiones o modificaciones del planeamiento insular, cuando éstas estén aprobadas definitivamente y en vigor se deberán insertar adecuadamente en el PGO.
- j. En relación a Costa Tegui, se ha detectado y corregido los errores manifestados en el apartado E.8.5 punto 1 de la Memoria de Ordenación, por lo que se ha procedido a su subsanación y/o su justificación en ese punto de la memoria.

No obstante hemos de decir:

- Que para las parcelas 318-21, 318-22 y 4123 que cuentan con establecimientos alojativos ejecutados al amparo de licencia anulada posteriormente por sentencia judicial, el Plan General no presupone que la licencia anulada implique directamente que las plazas autorizadas también lo estén.

Por lo que desde el punto de vista urbanístico, dado que el suelo tiene capacidad jurídico/urbanística y cuenta con la voluntad municipal de seguir siendo turístico, el PGO propone mantener la calificación turística con las determinaciones urbanísticas que le correspondían, así como la misma capacidad alojativa que le fue autorizada.

- Que el PGO considera que no es actualmente exigible establecer una programación. No obstante, sin carácter vinculante, se justifica de acuerdo a los criterios del PIOL'91, el resultado de una hipotética programación.

B.2.6. Aprobación Provisional del Plan General.

Una vez elaborado el nuevo documento de Aprobación Provisional, el Ayuntamiento solicitó los correspondientes informes sectoriales preceptivos.

Los Informes sectoriales recibidos corresponden a las siguientes Administraciones:

- Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado. Dirección General de Infraestructura: Informa favorable.



- Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar- Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre: Informa condicionado.
- Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda. Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil: Informa desfavorablemente.
- Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias: Informa condicionado.
- Cabildo de Lanzarote, Área de Obras Públicas, Oficina Técnica. Vías y Obras y Parque Móvil: Informa condicionado.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información: Informa condicionado.
- Cabildo Insular de Lanzarote. Área de Política Territorial y Oficina del Plan Insular: Informa condicionado.
- Cabildo Insular de Lanzarote. Servicio de Patrimonio Histórico.

La **Ponencia Técnica Oriental**, el 19 de mayo de 2014, acordó elevar al Pleno de la COTMAC un DICTAMEN del que resulta lo siguiente:

Primero: Se RATIFICA LA APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL del PGO en los mismos términos en que fue aprobada por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 27 de mayo de 2013.

No obstante, tomando en consideración la aprobación de la Memoria Ambiental condicionada del Plan Insular de Lanzarote en tramitación se requiere la subsanación de varios aspectos del documento.

Segundo: Se enumeran varias deficiencias del documento que deben ser subsanadas.



Asimismo se propone por el Ayuntamiento de Tegui se la subsanación de errores materiales y normativos detectados y la mejora de algunas determinaciones normativas.

B.2.6.1. Informes sectoriales a la Aprobación Provisional del Plan General.

Para los casos en que el resultado de los informes sea desfavorable o condicionado se hace una breve síntesis en este punto, de los motivos y la propuesta de justificación y/o subsanación de los condicionantes que formula el Plan General de Ordenación:

1. **Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar- Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre.** Informa **condicionado** a que se subsane los puntos 1 y 4 del informe, es decir:

- a. Punto 1. Modificar la línea de servidumbre de protección de los núcleos de Los Cocoteros y Charco del Palo a 100 metros.

De acuerdo a este punto el Plan General modifica la línea de servidumbre de protección de los núcleos de Los Cocoteros y Charco del Palo a 100 metros.

Esto conlleva la modificación de los Planos de Ordenación Estructural (código "B" que forman parte del Documento nº 3 del PGO) y los Planos de Ordenación Pormenorizada C.2.2. Charco del Palo y C.2.3. Los Cocoteros, además de las imágenes de las Fichas (UA-CH-1, UA-CO-1, S-CO-1 y S-CH-1) del Anexo 4.2.1 "Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido", correspondientes a estos núcleos de población.

- b. Punto 4. No puede considerarse válida la propuesta para la autorización de nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección en los núcleos de Caleta Caballo y Las Caletas, dado que no se cumplen todos y cada uno de los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas.



A este respecto el Plan determina que para las zonas afectadas por servidumbres de protección de los núcleos de Caleta Caballo y Las Caletas se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 3.2ª.

Esto conlleva la modificación del apartado G.1.4 de la Memoria de Ordenación, art. 123 “*Régimen de uso y protección del suelo afectado por servidumbres de costas*” y 125 “*Autorización de nuevos usos y construcciones*” de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural, art. 160 “*Condiciones específicas de la Zona de Ordenación E₁₀₀, de aplicación en el frente litoral*” de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada, Planos de Ordenación Pormenorizada de los núcleos de población de Caleta Caballo (C.3.6.) y Las Caletas (C.5.2.), además de dejar sin contenido el Anexo 2.2.3 “Justificación del cumplimiento Ley de Costas”.

2. Ministerio de Fomento. Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda. Secretaría General de Transporte. Dirección General de Aviación Civil. Informa **desfavorablemente** y se determinan los siguientes condicionantes por los cuales podría informar favorablemente:

- a. Que se identifiquen y suspendan de aprobación definitiva las zonas de reclasificación de suelo con respecto a las NN.SS en las que el terreno vulnera las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas o las construcciones propuestas vulnerarían dichas superficies, hasta contar con informe favorable expreso de la Dirección General de Aviación Civil. Junto a la solicitud de informe a la DGAC, por parte del Ayuntamiento se deberá presentar un estudio aeronáutico de seguridad que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), tras informe técnico del gestor aeroportuario, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

El Plan de acuerdo a lo requerido incorpora estas determinaciones con lo que conlleva a la modificación del art. 118 “*Servidumbres Aeronáuticas del*



Aeropuerto de Lanzarote” e incorporación de la Disposición Transitoria Tercera “Ámbitos suspendidos de la aprobación definitiva como consecuencia del informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil” en la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural, además de incluir en los Planos de Ordenación Pormenorizada los planos C.1.1.4., C.1.2.4 y C.1.4.4 referentes a los “Ámbitos suspendidos de Aprobación Definitiva como consecuencia del informe preceptivo y vinculante de la DGAC”

- b. Que se limite la altura máxima de las construcciones, incluidos todos los elementos, de acuerdo a las NN.SS. vigentes, en aquellos ámbitos de suelo urbano que mantienen su clasificación con respecto a las Normas Subsidiarias vigentes, tanto en zonas donde el terreno vulnera las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas como en aquellas zonas donde las construcciones propuestas vulnerarían dichas superficies.

El Plan de acuerdo a lo requerido incorpora estas determinaciones con lo que conlleva a la modificación del art. 119 *“Autorizaciones en Zonas de Servidumbres Aeronáuticas”* de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural e incorporación de los Planos de Ordenación Pormenorizada los planos C.1.1.3., C.1.2.3 y C.1.4.3 referentes a los *“Ámbitos en los que son de aplicación la altura de la edificación establecida por las NN.SS.”*.

- c. Se introduzcan en la normativa del documento de planeamiento una serie de disposiciones que aseguren el cumplimiento de la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas.

El Plan de acuerdo a lo requerido incorpora estas determinaciones con lo que conlleva a la modificación del art. 119 *“Autorizaciones en Zonas de Servidumbres Aeronáuticas”* de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural y de las Fichas del Anexo 4.2.1 *“Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”*.

- d. Modificar las fichas de ordenación incorporando *“AFECCIONES: Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote”*.

El Plan de acuerdo a lo requerido incorpora esta determinación con lo que conlleva a la modificación de las Fichas del Anexo 4.2.1 *“Fichero de*



ámbitos, sectores y planeamiento remitido”, de los ámbitos afectados por Servidumbres Aeronáuticas, es decir:

- Fichas Villa de Tegui (UA-TG-1/ UA-TG-2/ UA-TG-6/ UA-TG-7/ UA-TG-8.A/ UA-TG-8.B/ UA-TG-9/ UA-TG-10/ UA-TG-11/ UA-TG-12).
 - Fichas Nazaret (UA-NA-1/ UA-NA-2/ UA-NA-3/ UA-NA-4/ UA-NA-5/ SUNS-D-3).
- e. Añadir en las Fichas de Ordenación de la totalidad de los ámbitos de ordenación afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote determinaciones normativas.

El Plan de acuerdo a lo requerido incorpora estas determinaciones con lo que conlleva a la modificación de las Fichas del Anexo 4.2.1 “*Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido*”, de los ámbitos afectados por Servidumbres Aeronáuticas que se han enumerado en el punto (d) anterior.

3. Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial. Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias.

Informa **condicionado** a que se cumplan las siguientes determinaciones:

- a. Deberá revisarse el texto que figura en el apartado G.2.2 “*Legislación de Carreteras*” que figura en la Memoria de Ordenación.

El Plan de acuerdo a lo requerido subsana el error y modifica el apartado G.2.2 “*Legislación de Carreteras*” de la Memoria de Ordenación.

- b. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen los sectores SUSO-3 Tahíche y SUSO-5 Tahíche, deberán ser autorizados por el Cabildo de Lanzarote.

El Plan de acuerdo a lo requerido incorpora esta determinación en las fichas pormenorizadas de estos Sectores, lo cual conlleva a la modificación del Anexo 4.2.1 “*Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido*”.

- c. En el documento de la Organización Pública de la Ejecución del Plan, y más concretamente, en la Ficha 2.1.2 relativa al SGI-5.2.A, debe



eliminarse la financiación que se le asigna a la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias.

El Plan de acuerdo a lo requerido elimina la financiación que se le asigna a la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias en la ficha 2.1.2 relativa al SGI-5.2.A “Mejora de la intersección LZ-410 y la calle municipal San Juan Evangelista con una nueva glorieta en Soo”, esto conlleva la modificación del Documento nº 6 Organización Pública del Plan General.

4. Cabildo de Lanzarote, Área de Obras Públicas, Oficina Técnica. Vías y Obras y Parque Móvil. Informa **condicionado** a que se corrijan los siguientes errores:

- a. La carretera LZ-30 (Tegui-se-Uga) no tiene su origen en la carretera LZ-1 (Arrecife-Órzola), y no une Tegui-se con la carretera LZ-405 (Tesequite-El Mojón). Por otra parte, la carretera LZ-406 (Guatiza-Santa Margarita) no tiene su origen en la carretera LZ-1 (Arrecife-Órzola), sino en la carretera LZ-42 (Guatiza-Mala).

El Plan de acuerdo a lo requerido subsana el error y modifica el apartado B.3.6 “Sistema de Infraestructuras y Servicios” de la Memoria Informativa.

- b. El tramo de la carretera LZ-30 (Tegui-se-Uga) que atraviesa la población de Tegui-se es de competencia municipal, por haberse acordado así mediante acta de deslinde entre este Cabildo y el Ayuntamiento de Tegui-se con fecha de 20 de marzo de 2009.

El Plan de acuerdo a lo requerido incorpora esta aclaración y modifica el apartado B.3.6 “Sistema de Infraestructuras y Servicios” de la Memoria Informativa.

- c. En el apartado correspondiente a las carreteras de tercer nivel, página 186, No es cierto que la carretera LZ-405 (Tesequite-El Mojón) da acceso a la población del Mojón desde la carretera LZ-10 (Tahiche-Haría), cabría aclarar que da acceso desde la carretera LZ-404 (Tesequite-Guatiza). En ese mismo sentido, la carretera LZ-406 (Guatiza-Santa Margarita) no da



acceso a la población del Mojón desde la carretera LZ-1 (Arrecife-Órzola), sino desde la carretera LZ-42 (Guatiza-Mala).

El Plan de acuerdo a lo requerido subsana el error y modifica el apartado B.3.6 “*Sistema de Infraestructuras y Servicios*” de la Memoria Informativa.

- d. La circunvalación de Guatiza y el desdoblamiento de la carretera LZ-1 entre las poblaciones de Arrecife y Tahíche ya están ejecutadas, así como que está en ejecución el desdoblamiento de la circunvalación de Arrecife.

El Plan de acuerdo a lo requerido incorpora esta aclaración y modifica el apartado B.3.6 “*Sistema de Infraestructuras y Servicios*” de la Memoria Informativa.

- e. Error en la denominación de la carretera LZ-20 (Arrecife-Tinajo), en su lugar se ha denominado como LZ-40.

El Plan de acuerdo a lo requerido subsana el error y modifica los apartados A.3. “*Síntesis de la problemática actual del municipio*” y G.2.2. “*Legislación de Carreteras*” de la Memoria de Ordenación.

- f. Error en la descripción de las determinaciones del planeamiento en lo que respecta a la mejora de la intersección situada al final de la carretera LZ-401 (Tiagua-Soo), se expone que la intersección es con la carretera LZ-408 (Nazaret-Vuelta-Ajai), no siendo esta la realidad, la intersección es con la calle municipal “San Juan Evangelista”.

El Plan de acuerdo a lo requerido subsana el error y modifica el apartado K.3. “*Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos*” de la Memoria de Ordenación.

- g. En la Normativa Estructural modificar la clasificación de las carreteras de acuerdo a la Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias, y el Reglamento que la desarrolla.

El Plan de acuerdo a lo requerido cambia la denominación de las categorías de las carreteras de acuerdo a la Ley de Carreteras y el Reglamento que la desarrolla lo cual conlleva a la modificación del art. 115



“Régimen del suelo afectado por el dominio público de carreteras” de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural.

- h. En los planos de zonificación y alineaciones, C.3.1.1 y C.3.1.2 respectivamente, aparece un error en la denominación del tramo de la carretera entre las poblaciones de Tao y Tiagua. Esos planos la denominan como LZ-409 (Tao-Tegui), y debe denominarse como LZ-20 (Arrecife-Tinajo).

El Plan de acuerdo a lo requerido subsana el error y modifica los Planos de Ordenación Pormenorizada C.3.1 Tiagua.

- i. En los planos de zonificación y alineaciones, C.3.4.1 y C.3.4.2 aparece un error en la denominación del tramo de carretera LZ-401. Esta carretera tiene su inicio en la población de Tiagua y finaliza en Soo, por tanto, la denominación correcta es LZ-401 (Tiagua-Soo), y no (Tinajo-Soo).

El Plan de acuerdo a lo requerido subsana el error y modifica los Planos de Ordenación Pormenorizada C.3.4 Muñique.

- j. En esta Consejería de Obras Públicas obra el proyecto de ejecución de la glorieta situada en la intersección de las carreteras LZ-20, LZ-401 y LZ-46, y el trazado y ocupación de terrenos de la misma no coincide con la que figura en el planeamiento aprobado provisionalmente, por tanto, deberá corregirse para que en un futuro no exista disparidad de lo reflejado en la figura de planeamiento con el proyecto de ejecución.

El Plan de acuerdo a lo requerido incorpora el proyecto de ejecución del Cabildo sobre la glorieta situada en la intersección de las carreteras LZ-20, LZ-401 y LZ-46, lo cual conlleva a la modificación de los Planos de Ordenación Pormenorizada C.3.1 Tiagua.

- k. No se refleja en los planos marca alguna que indique el principio y el final de las carreteras insulares. Esto es importante que quede reflejado para determinar las competencias de este Cabildo y las Municipales.

Dado que ya se refleja en el Plano B.2 “Sistema Territorial” el inicio y el final de las carreteras insulares no se tiene que corregir ningún documento.



- I. Que se eliminen los accesos directos a las carreteras insulares de las siguientes actuaciones urbanísticas: UA-TG-8 en Tegui, UA-NA-1 en Nazaret, SECTOR de suelo 9 en Guatiza, UA-GU-3 en Guatiza, UA-TI-3 en Tiagua, UA-TAO-3 en Tao, UA-MU-1 en Muñique, Dotación deportiva D-D-SO-1 en Soo y UA-SO-8 en Soo.

En la reunión mantenida con los responsables del Área de Vías y Obras y Parque Móvil de la Consejería de Obras Públicas del Cabildo el 21 de febrero de 2014 se acordó lo siguiente:

- 1) En la Unidad de Actuación de Guatiza (UA-GU-3) se mantiene el acceso a la carretera ya que se ha ejecutado la circunvalación del núcleo.
- 2) En la Unidad de Actuación de Tao (UA-TAO-3) se da por bueno el acceso a la Unidad a través de una vía de servicio ya planteada por el Plan.
- 3) En las Unidades de Actuación de los núcleos de Muñique (UA-MU-1) y Soo (UA-SO-8), y la Dotación de Soo (D-D-SO-1) se mantienen los accesos a la carretera ya que en esas vías hay menor densidad de tráfico.
- 4) En las Unidades de Actuación de los núcleos de Nazaret (UA-NA-1), La Villa Tegui (UA-TG-8) y Tiagua (UA-TI-3) se eliminan los accesos directos a la carretera insular. Las soluciones planteadas por el Plan son:
 - En las Unidades UA-TI-3 y UA-TG-8, ahora UA-TG-8.B, se ha introducido un fondo de saco para eliminar el acceso a la carretera.
 - En la Unidad UA-NA-1 se ha eliminado un tramo de la Calle 1 que conectaba con la LZ-10.

Estas determinaciones conllevan la modificación de los Planos de Ordenación Pormenorizada C.1.1. Villa de Tegui, C.1.2. Nazaret y Oasis de Nazaret y C.3.1. Tiagua, las Fichas UA-TG-8.B, UA-NA-1, UA-TI-1 del Anexo 4.2.1 "Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido" y además, los cuadros (C.1.1., C.1.2. y C.1.5.) de las Unidades de Actuación



de Villa de Tegui, Nazaret y Tiagua del Anexo 2.2.1 “Justificación del Aprovechamiento Urbanístico”.

5. Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información: Informa **condicionado** a que el Plan se alinee con la legislación en materia de Telecomunicaciones.

De acuerdo al informe de Telecomunicaciones se incorpora al Plan General las observaciones y determinaciones a tener en cuenta con el fin de adaptarse al marco normativo de Telecomunicaciones.

Esta adaptación conlleva la modificación del art. 4 “Marco Normativo” y la incorporación de una nueva Sección, la 3ª “Sobre las infraestructuras de telecomunicación”, en la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

6. Cabildo Insular de Lanzarote. Área de Política Territorial y Oficina del Plan Insular: Informa **condicionado** por adolecer de los defectos subsanables que se concretan en las discrepancias manifestadas en los siguientes números 1.1, 1.5, 1.8, 1.9, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 3.2, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 y 4.7.

Sobre los núcleos de población y la Estructura Territorial Insular Básica (puntos 1.1 y 1.5 del Informe).

Consideraciones previas de carácter general:

De los informes técnicos y jurídicos emitidos por la Dirección General de Ordenación del Territorio en relación al Plan General de Ordenación del municipio de Tegui, fases de tramitación inicial y definitiva, y en concreto en lo que se refiere al **modelo propuesto en el Plan General y su cuantificación**, se concluye:

- 1) Informe Técnico. Consulta interadministrativa en fase de Aprobación Inicial**, de fecha 13 de mayo de 2013, emitido por el Jefe de Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental, analiza el



modelo propuesto en el Plan General de Tegui y su cuantificación, concluyendo al respecto:

“Se considera correcto el modelo propuesto en el Plan General de Tegui y su cuantificación al desarrollar tanto el PIOL’91 como los principios de las Directrices de Ordenación, si bien se estará a lo siguiente:

Nazaret y Oasis: Deberá justificarse ó en su defecto proceder a la desclasificación, el Suelo Urbanizable Sectorizado número 7 al exceder significativamente el núcleo Nazaret y Oasis de la delimitación propuesta por el PIOL’91 a lo que hay que añadir la afección por servidumbres aeronáuticas a esta zona del municipio.

Mozaga: Deberá desclasificarse el asentamiento rural denominado Lomo de San Andrés ubicado al Norte de Mozaga al no albergar suficientes preexistencias y exceder significativamente el total del núcleo, de la superficie máxima delimitada por el PIOL’91.

Las Cabrerías: Deberá desclasificarse el asentamiento rural de las Cabrerías por no albergar suficientes preexistencias, por no estar reconocido expresamente en el PIOL’91 y por las excesivas dimensiones de éste (205.119 m² con 62 viviendas actuales y 128 a saturación).

Tahíche: Deberá justificarse la superficie de suelo urbanizable sectorizado no ordenado y diferido, entendiéndose correcta la clasificación de los suelos estratégicos que en condicionan su programación a criterios de desarrollo Insular.

- 2) El acuerdo de la COTMAC en relación al Plan General de Ordenación de Tegui. Aprobación de la Memoria Ambiental, aprobado en sesión celebrada el 27 de Mayo de 2013, adopto, respecto al modelo propuesto y su cuantificación que:**

“Se considera correcto el modelo propuesto en el Plan General de Tegui y su cuantificación al desarrollar tanto el PIOL’91 como los principios de las Directrices de Ordenación (centralidades escalonadas)...”



- 3) **Informe Técnico Plan General Ordenación de Tegui. Fase aprobación definitiva**, de fecha 12 de mayo de 2014, emitido por Gesplan, concluye:
- a) En relación a las **subsanaciones del Acuerdo de la COTMAC, de fecha 27 de mayo, de 2013**, por el que se Aprueba la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación de Tegui, que **han sido subsanadas**
 - b) Respecto al **modelo propuesto y su cuantificación**: “Se considera correcto el modelo propuesto en el Plan General de Tegui y su cuantificación al desarrollar tanto el PIOL'91 como los principios de las Directrices de Ordenación..”
- 4) **Dictamen Ponencia Técnica Oriental**, sesión celebrada el 19 de Mayo de 2014, “...**RATIFICA LA APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL del PGO de TEGUISE en los mismos términos en que fue aprobada por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 27 de mayo de 2013.** “

Así mismo, se manifiesta en los Informes anteriormente citados que **“dado que el Plan Insular de Lanzarote no está adaptado al TRLOTENC y Directrices sus determinaciones no son vinculantes al Plan General de Ordenación. Así pues, éste puede apartarse motivadamente de sus preceptos.”**

De lo expuesto se CONCLUYE que el modelo propuesto en el Plan General de Tegui y su cuantificación al desarrollar tanto el PIOL'91 como los principios de las Directrices de Ordenación (centralidades escalonadas), no adolece de defectos que deban ser subsanados.

- a. Punto 1.1. del informe. En lo referente a Los Ancones, aunque dispone de un determinado grado de urbanización y consolidación, se ha desarrollado al margen de la ley y contradice el sistema articulado de núcleos de población establecido en la Sección 2ª del Título II del PIOT-L (artículos 2.2.1.1 y siguientes) y en la Sección 2ª del Título IV (artículos 4.1.2.1 y siguientes), sistema en que no está incluido Los Ancones.



- En relación al reconocimiento del núcleo de Los Ancones, el Plan se remite al Informe Técnico Consulta interadministrativa en fase de Aprobación Inicial, que dice “...se acredita el interés público de la actuación y su inserción en el modelo del Plan General dada sus reducida entidad y el número de preexistencias”.

Por lo que se CONCLUYE, que queda suficientemente motivado el reconocimiento de Los Ancones como núcleo de población, por lo que el PGO lo mantiene.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- b. Punto 1.2. En lo referente a los núcleos de población, los siguientes núcleos superan las delimitaciones máximas de suelo ocupable por los núcleos de población del PIOT-L, incluido el 15% ajustable por el planeamiento municipal según dispone el artículo 4.1.2.1, C. 1 del PIOT-L.: La Villa, Nazaret-Oasis de Nazaret, Teseguite, Los Valles, Guatiza, Tiagua, Tao, Muñique, Tahíche y El Mojón.

- En relación a los núcleos de población, se CONCLUYE, que han quedado suficientemente motivadas las delimitaciones y las superficies ocupadas derivadas del modelo propuesto en el Plan General de Ordenación, por lo que no requiere ser subsanado. En consecuencia, se mantienen las delimitaciones y superficies para los núcleos de: La Villa, Nazaret-Oasis de Nazaret, Teseguite, Los Valles, Guatiza, Tiagua, Tao, Muñique, Tahíche y El Mojón.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- c. Punto 1.3. En lo referente a Tahíche. Se clasifica 117.137 m² nuevo de suelo urbanizable no sectorizado estratégico (E-2-1) y 316.846 m² nuevo de suelo urbanizable no sectorizado estratégico (E-2-2). No procede esta clasificación.

- En relación a los suelos urbanizables en Tahíche con industrial,



El acuerdo de la COTMAC en relación al Plan General de Ordenación de Tegui. Aprobación de la Memoria Ambiental, aprobado en sesión celebrada el 27 de Mayo de 2013, dice en su punto segundo, relativo al modelo propuesto y su cuantificación, y concretamente para el núcleo de Tahíche, que:

“4. Tahíche: Deberá justificarse la superficie de suelo urbanizable sectorizado no ordenado y diferido entendiendo correcta la clasificación realizada por el Plan en relación a los suelos urbanizables estratégicos.”

Con respecto a este punto el Informe Técnico del Plan General Ordenación de Tegui. Fase aprobación definitiva, de fecha 12 de mayo de 2014, emitido por Gesplan, concluye que ha sido subsanado.

Por lo que se corrobora la clasificación realizada por el Plan en relación a los suelos urbanizables propuestos por el Plan General de Ordenación en Tahíche. Por tanto se mantiene las delimitaciones de los suelos urbanizables.

Cuestión distinta es la categorización asignada a estos suelos urbanizables industriales, ya que la categorización de éstos como estratégicos no tiene cobertura de acuerdo con el artículo 19 del TRLOTENc'00, ya que corresponde al Plan Insular de ordenación el establecimiento de áreas específicas para su desarrollo.

No obstante, dado que en ninguno de los informes técnicos y jurídicos emitidos por la Dirección General de Ordenación del Territorio en relación al Plan General de Ordenación del municipio de Tegui, fases de tramitación inicial y definitiva, se cuestiona la implantación del uso industrial y que el artículo 7.1, de la Ley de Medidas Urgentes, determina que el planeamiento municipal destine reserva de suelo para uso industrial entre otras para la sustitución de las actividades nocivas peligrosas e insalubres, así como las actividades industriales y de servicio ubicadas en el casco urbano a fin de propiciar su relocalización en los suelos urbanizables de uso industrial, se propone recategorizar los suelos urbanizables industriales como diferido y sectorizado no ordenado.



Por tanto se CONCLUYE de acuerdo a lo expuesto, que se mantiene la clasificación y se propone re categorizar los suelos urbanizables industriales como diferido (SUNS-D-5) y sectorizado no ordenado (Sector 12). Manteniendo en ambos casos las determinaciones originales, exigiendo asimismo la obligación de respetar las zonas de malpaís visibles y con posibilidades de ser conservadas y el deber de establecer medidas correctoras para prevenir el impacto paisajístico de las instalaciones industriales en el entorno.

Esta determinación conlleva la modificación del apartado E.8.4 “Zona territorial Sur-Tahíche” de la Memoria de Ordenación, cuadro C.3.1. Sectores área Sur del Anexo 2.2.1. “Justificación del Aprovechamiento Urbanístico”, art. 40 “Suelo Urbanizable delimitado por el Plan General y su categorización”, 42 “Régimen específico del suelo urbanizable estratégico” y 43 “Condiciones del suelo diferido (SUNS-D)” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, todos los Planos de Ordenación Estructural, art. 219 “Ordenación de carácter pormenorizado del suelo urbanizable sectorizado” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada, Planos de Ordenación Pormenorizada C.4.1. Tahíche, además de la eliminación de las Fichas SUNS-E-2.1 y SUNS-E-2.2 e inclusión de las Fichas S-TA-7 y SUNS-D-5 del Anexo 4.2.1. “Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”.

- d. Punto 1.4. En lo referente a Tahíche. La clasificación de suelo urbanizable no sectorizado (SUNS)-Diferido 4, de 12,76 has.de suelo y destino residencial, está en su mayor parte fuera del núcleo de población de Tahíche del PIOT-L. Otro tanto ocurre con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado no ordenado (SUSNO)-Sector 2, de 24,10 has. y uso residencial. Una y otra clasificación de suelo no cuentan con la cobertura legal del planeamiento insular.
- En relación a los suelos urbanizables en Tahíche con destino a viviendas de protección pública, se CONCLUYE, que han quedado suficientemente motivadas las delimitaciones y las superficies ocupadas derivadas del modelo propuesto en el Plan General de Ordenación, por lo que se



mantiene la clasificación y categorización en los términos y condiciones propuestos.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

Sobre la categorización de suelo rústico y los usos e instalaciones autorizables (puntos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11 y 2.12 del Informe):

Consideraciones de carácter general:

De los informes técnicos y jurídicos emitidos por la Dirección General de Ordenación del Territorio en relación al Plan General de Ordenación del municipio de Tegui, fases de tramitación inicial y definitiva, y en concreto en lo que se refiere a la **categorización y régimen de uso del suelo rústico, se dice:**

1) Informe Técnico. Consulta interadministrativa en fase de Aprobación Inicial, de fecha 13 de mayo de 2013, se dice:

“Como se ha expresado al describir el modelo propuesto, los criterios que se han seguido en la clasificación de suelo se han basado en el reconocimiento de preexistencias de urbanización y/o consolidación (urbano), limitación del crecimiento (suelo urbanizable) y preservar los valores ambientales municipales reconociendo los asentamientos rurales existentes (suelo rústico)”.

*“La **categorización del Suelo Rústico realizada en el Plan General es correcta**, se atiene a las determinaciones del TRLOTENC - Artículo 55 y sus delimitaciones físicas están de acuerdo con el diagnóstico ambiental del municipio, si bien se estará a las consideraciones del informe ambiental emitido por este servicio con fecha 15 de abril de 2013.”*

2) Informe Técnico Plan General Ordenación de Tegui. Fase aprobación definitiva, de fecha 12 de mayo de 2014, emitido por Gesplan, concluye igualmente que:

“La categorización del Suelo Rústico realizada en el Plan General es correcta, se atiene a las determinaciones del TRLOTENC - Artículo 55 y sus



delimitaciones físicas están de acuerdo con el diagnóstico ambiental del municipio, si bien se estará a las consideraciones del informe ambiental emitido por este servicio con fecha 15 de abril de 2013.”

- 3) **Dictamen Ponencia Técnica Oriental**, sesión celebrada el 19 de Mayo de 2014, “**...RATIFICA LA APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL del PGO de TEGUISE en los mismos términos en que fue aprobada por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 27 de mayo de 2013.** “

En el punto Primero, se requiere, tomado en consideración la aprobación de la Memoria Ambiental condicionada del Plan Insular en tramitación y condiciones manifestadas en el informe técnico ambiental, la subsanación de varios aspectos, los cuales se justifican en la contestación al Dictamen de la Ponencia Técnica Oriental incorporada a la presente Addenda en el punto A.4., al cual nos remitimos.

De los contenidos del punto Segundo del acuerdo, no se explicitan deficiencias en relación a la categorización del suelo rústico o régimen de usos establecido por el Plan General de Ordenación que deban ser subsanados.

De lo expuesto se **CONCLUYE que la categorización del Suelo Rústico realizada en el Plan General y su régimen de usos, al no haber sido cuestionado por ninguno de los informes anteriormente citados, es correcta y justificada.**

Dado que el Plan Insular de Lanzarote no está adaptado al TR-LOTENc´00 y Directrices, de acuerdo a la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Medidas Urgentes, sus determinaciones no son vinculantes al Plan General de Ordenación, así pues, considerando que de acuerdo a lo anteriormente expuesto la propuesta de categorización del suelo rústico y asignación de régimen de usos del Plan ha quedado corroborada, el Plan puede apartarse motivadamente de los preceptos del Plan Insular.

- a. Punto 2.1. del informe Del análisis comparativo entre el régimen del suelo rústico del PGO-TEG y su compatibilidad con el PIOT-L, existen



localizaciones concretas donde dichas determinaciones son vulneradas no solo en la categorización sino en el régimen de usos previsto.

- En relación al régimen del suelo rustico del PGO-TEG y su compatibilidad con el PIOT-L, se CONCLUYE por lo expuesto en el punto anterior (Consideraciones de carácter general) que las categorías de suelo rústico cuestionadas y el régimen de usos previstos por el Plan General es correcto y justificado.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- b. Punto 2.2. En el artículo 101.4.a (ahora art. 48.4.a) de la NUOE en cuanto a la agrupación de parcelas deberá documentarse con la correspondiente licencia de agrupación.

- En relación al artículo 101.4. (ahora artículo 48.4 de la Normativa de Ordenación Estructural) sobre la regulación de los invernaderos, en lo que respecta a la exigencia de licencia de agrupación de parcelas, el Plan General, considera que:

- De acuerdo a los contenidos del artículo 216.1.c del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, no se deriva exigencia de licencia de agrupación de parcelas.
- Que la agrupación de fincas es un acto civil que requiere la formalización de escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad, pero no requiere la obtención de licencia urbanística, por lo que en todo caso se podría solicitar certificación del Registro de la Propiedad.

Por tanto se CONCLUYE que el contenido del artículo 48.1.a.1) de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural es correcto, salvo en lo que hace referencia a la acreditación de las agrupaciones de parcela, que en todo caso, debe acreditarse mediante certificación del Registro de la Propiedad.



De lo concluido al respecto, se modifica el art. 48 “Actos, construcciones, e instalaciones vinculadas a los aprovechamientos agrarios” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

- c. Punto 2.3. La superficie máxima de 25 m² construidos para los cuartos de aperos, contempladas en el artículo 101.4.c.3 (ahora art. 48.4.c.3) de la NUOE del PGO-TEG incumple el artículo 4.2.1.7.B.d. del PIOT-L, que señala como superficie máxima 20 m² construidos.
- En relación al artículo 101.4 (ahora artículo 48.4 de la Normativa de Ordenación Estructural) sobre la regulación de los cuartos aperos y bodegas,

La regulación propuesta por el Plan General se justifica en aplicación de lo dispuesto por el artículo 4.c de la Ley de Medidas Urgentes que modifica el artículo 63 del TR-LOTENc'00 añadiendo al apartado 2 una nueva letra c), con el siguiente contenido:

*c) En los **suelos categorizados como de protección agraria** en los que no estuviera expresamente prohibido por las determinaciones del Plan Insular de Ordenación, de los Planes Territoriales que se dicten en su desarrollo, o de los Planes Generales de Ordenación se podrán levantar construcciones e instalaciones sin necesidad de obtener la previa Calificación Territorial, cuando tengan por finalidad el establecimiento o mejora de las condiciones técnico-económicas de explotación de la actividad agraria, ganadera o piscícola, y se justifique de forma fehaciente la vinculación de la construcción con la actividad agrícola o ganadera. En concreto se podrán realizar, previa la obtención de la licencia municipal correspondiente cuando resultare exigible, entre otras construcciones y actividades:*

....

- *Cuartos de apero que no excedan ni de 25 m² ni del uno por ciento de la superficie de la parcela donde se establezcan, exceptuando la superficie ocupada por las instalaciones sanitarias complementarias que sean precisas siempre que esa superficie no supere los 10 m².*
- *Bodegas en la zona de cultivo vitícola que sean subterráneas o se establezcan en oquedades naturales del terreno.*



Por lo que, al no estar expresamente prohibido por el PIOL'91, y no estando adaptado al TRLOTENC'00 ni a las Directrices de Ordenación, se considera que el Plan General puede y debe regularlo de acuerdo a los contenidos de la legislación vigente

Por tanto se CONCLUYE que se mantiene la superficie de los cuartos de aperos en 25 m²c. y la regulación de las bodegas, y se establecen parámetros urbanísticos de edificación.

De lo concluido al respecto, se modifica el art. 48 *“Actos, construcciones, e instalaciones vinculadas a los aprovechamientos agrarios”* de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

- d. Punto 2.4. La regulación que el artículo 101.4.f (ahora art. 48.4.f) de las NUOE del PGO-TEG hace de las industrias artesanales rurales contradice el PIOT-L. En el PIOT-L no hay previsión contemplada respecto de las actividades e instalaciones industriales sin trascendencia territorial y de escasa dimensión, por lo que no podrían ser objeto de Calificación Territorial.

- En relación al artículo 101.4 (ahora artículo 48.4 de la Normativa de Ordenación Estructural) sobre la regulación de las industrias artesanales, dado que de acuerdo a las consideraciones generales expuestas con anterioridad no ha sido cuestionada estas instalaciones y en el propio Informe no se cuestionan, el Plan General mantiene la regulación de las industrias artesanales rurales.

No obstante se CONCLUYE que deben subsanarse las observaciones sobre compatibilidad de éstas con otras instalaciones o actividades (almacenes, cuarto de aperos, instalaciones ganaderas, etc).

De lo concluido al respecto, se modifica el art. 48 *“Actos, construcciones, e instalaciones vinculadas a los aprovechamientos agrarios”* de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

- e. Punto 2.6. Las zonas ganaderas, referenciadas en el Plano de Ordenación Estructural B.4 de Categorización del Suelo (claves A.1, A.2, A.3, A.4 y A.5), situadas en Montaña Mosta, Cerro Terrozo, Guenia, Tahíche y



Complejo Industrial, no pueden desarrollarse sino dentro de los límites de los suelos rústicos en que el Plan Insular admite las instalaciones ganaderas colectivas.

- En relación al artículo 102.3 (ahora artículo 49.3 de la Normativa de Ordenación Estructural) referido al tratamiento de las instalaciones ganaderas, se CONCLUYE que de los informes y acuerdos se desprende que la delimitación y consideración de las zonas ganaderas se ajusta al modelo territorial y se corrobora que estas zonas han sido ajustadas. Por lo que el Plan General mantiene la regulación de las zonas ganaderas en los términos actuales.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- f. Punto 2.7. El artículo 109.3.c.3 (ahora art. 56.3.c.3) de la NUOE del PGO-TEG señala, sin mayor justificación, que el ancho de la calzada no superará los 4 metros, cuando el artículo 5.4.3.2, B.1 del PIOT-L determina que la pista de los caminos no superará los 3 metros de anchura, salvo en aquellos casos en que el planeamiento municipal, justificadamente, autorice su ampliación hasta 4 metros.

- En relación al artículo 109.3 (ahora artículo 56.3 de la Normativa de Ordenación Estructural) referido al ancho de caminos, se CONCLUYE que por seguridad debe mantenerse la sección de cuatro metros de ancho que permite el cruce de dos vehículos.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- g. Punto 2.8. La Zona del Dice en Guatiza señalada como zona extractiva no está contemplada ni en la cartografía ni en la normativa del PIOT-L (principalmente, artículos 3.1.1.2, 4.2.1.9 y 4.2.2.3).

- En relación a la zona extractiva del Dice en Guatiza, se CONCLUYE que del estudio territorial y ambiental realizado por el Plan General, con independencia de que esté o no contemplada por el PIOL'91, se constata la existencia de la mencionada cantera de "Los Dices", por lo que se



entiende justificada su consideración, al amparo de la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Medidas Urgentes.

En lo que respecta a los Planes Especiales, se considera que deben mantenerse con objeto de que se puedan establecer acciones encaminadas a la restitución y recuperación paisajística de la cantera.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- h. Punto 2.9. El artículo 122.3.k (ahora art. 70.3.k) de las NUOE del PGO-TEG incluye las estaciones de servicio como usos y actividades posibles en suelo rústico de protección paisajística al que se superpone la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras. En suelo rústico de protección paisajística el PIOT-L no permite estaciones de servicio.
- En relación al artículo 123 (ahora artículo 70 de la Normativa de Ordenación Estructural) referido a las estaciones de servicio en Suelo Rústico de Protección Paisajística, se CONCLUYE que se considera justificada la observación por lo que no se permite estaciones de servicio en Suelos Rústicos de Protección Paisajística.

De lo concluido al respecto, se modifica el art. 70 “*Régimen genérico del suelo rústico de protección paisajística (SRPP)*” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

- i. Punto 2.10. El artículo 123.3.h) (ahora art. 70.3.h)) de las NUOE del PGO-TEG admite en suelo rústico de protección paisajística, vinculadas a las explotaciones agropecuarias o a edificaciones existentes, las actividades de restauración y venta de productos derivados de producciones agropecuarias. En consecuencia, entendemos que, si las explotaciones agropecuarias y edificaciones existentes se sitúan en las categorías de suelo del PIOT-L reseñadas, no es posible desarrollar las actividades de restauración y venta de productos por impedirlo el régimen de usos de dichos suelos establecido en el planeamiento insular.
- En relación al artículo 123 (ahora artículo 70 de la Normativa de Ordenación Estructural) referido a las admisiones en Suelo Rústico de



Protección Paisajística, se CONCLUYE que las actividades de restauración y venta de productos derivados de producciones agropecuarias, vinculadas a las explotaciones agropecuarias o a edificaciones existentes, vienen a complementar el desarrollo de la actividad agraria por lo que se entiende que se debe mantener la regulación establecida.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- j. Punto 2.11. El artículo 130.1.i) (ahora art. 77.1.i) habrá de añadirse, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 101.4.g (ahora art. 48.4.g) de las NUOE del PGO-TEG, que los suelos en los que se instalen las estaciones de servicio han de ser compatibles con el PIOT-L.

- En relación al artículo 130 (ahora artículo 77 de la Normativa de Ordenación Estructural) referido a las estaciones de servicio en Suelo Rústico de Protección por sus valores económicos, se CONCLUYE que de acuerdo a lo requerido se remite a los términos previstos en el artículo 48.4.g sobre las estaciones de servicio.

De lo concluido al respecto, se modifica el art. 77 “Actos y usos permitidos en los suelos rústicos precisados de protección económica” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

- k. Punto 2.12. El artículo 150 de las NUOE (ahora art. 97) del PGO-TEG permite en el Equipamiento Estructurante Insular denominado Complejo Industrial y Agropecuario de Tegui el desarrollo de actividades industriales, almacenaje y comerciales preferentemente vinculadas a la actividad agropecuaria. Pero, esas actividades no deben permitirse sino directamente vinculadas a ella, pues de lo contrario estaríamos desnaturalizando el carácter de este equipamiento.

- En relación a las actividades permitidas en el Complejo Industrial y Agropecuario de Tegui, se CONCLUYE que en aras de permitir el desarrollo en el tiempo y el ajuste a las necesidades y demandas de un mercado cambiante, se debe mantener la regulación establecida.



De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- a. Punto 3.2. del informe. En lo referente al Campus Universitario en Tahíche, se propone la clasificación del suelo como “suelo rústico de protección territorial” en con destino a “sistema general insular docente de enseñanza universitaria”, por lo que debe mantenerse la clasificación de suelo rústico acorde con las previsiones de la Revisión Parcial del PIOT-L.

- El Dictamen de la Ponencia Técnica Oriental, sesión de fecha 19 de mayo de 2014, en el punto 14 establece en relación al Campus Universitario que:

“14. En aras a que el desarrollo del proyecto del Campus Universitario (expediente 2010/193), relativo a la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote para el emplazamiento de un Campus Universitario en el término municipal de Teguiise. Informe previo a la aprobación definitiva, COTMAC de fecha 20 de febrero de 2014) no interfiera en el trazado viario que estructura la zona, propuesta por el PGO (en la ordenación pormenorizada del SUNS-E-12 Tahíche se propone una vía en el extremo Sur que lo separa del urbanizable SUSNO Sector 2), se deberá trasladar dicha vía al margen exterior de la Finca del Cabildo, así como, recoger la rotonda de acceso al Campus. En el mismo sentido, se deberá tener en cuenta la ficha de ordenación del sistema general insular docente Campus Universitario.”

Por tanto El Plan General CONCLUYE que se reclasifica el suelo como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamiento, identificándolo con la clave SRPI-10. Docente de enseñanza universitaria; se incorpora el Campus Universitario como Sistema General Insular SGI-4.1.1.C Docente de enseñanza universitaria, se elimina la vía al margen exterior de la Finca del Cabildo y se determina que el Cabildo de Lanzarote, como promotor del Campus Universitario, asuma el coste de la vía de conexión con el carretera de interés regional LZ-1 adscrita al SGM 7b., con objeto de su mejor integración en la estructura viaria insular.

Esta determinación conlleva la modificación de los apartados E.7.1 “Sistemas Generales e Infraestructuras” y E.8.4 “Zona territorial Sur-Tahíche” de la Memoria de Ordenación, art. 40 “Suelo Urbanizable delimitado por el Plan General y su categorización”, 42 “Régimen



específico del suelo urbanizable estratégico” y 98 “SGI relativos al sistema insular de dotaciones y servicios (SGI.4)” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, todos los Planos de Ordenación Estructural, Planos de Ordenación Pormenorizada C.4.1. Tahíche, además de la eliminación de la Ficha SUNS-E-1.2. del Anexo 4.2.1 “Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”

- b. Punto 4.2. del informe. En lo referente a la capacidad alojativa, se dice en la Memoria de Ordenación (página 127) que el exceso de plazas que los establecimientos turísticos tengan autorizadas “deberá resolverse de acuerdo a la normativa turística (p.e. dispensas), en tanto el planeamiento insular no fije otro criterio”, pero de mantenerse esta opción llegará un momento en que materialmente será imposible ejecutar nuevas plazas por superarse en la globalidad de Costa Tegui el estándar de 35 m² construidos por plaza establecido por el PIOT-L para establecer la capacidad alojativa, estándar al que el planificador municipal le da meros efectos contables.
- El Plan General fija para cada parcela las plazas autorizadas y autorizables, por lo que se considera que de cumplirse estrictamente su normativa no sería posible sobrepasar el techo fijado. Sobre todo si las autorizaciones se llevan a efecto de acuerdo con las disposiciones normativas del Plan General contenidas en el artículo 171.1 del Capítulo 1, y Capítulo 3 donde se regulan las Zonas de Ordenación del uso pormenorizado característico alojamiento turístico ambos del Título 6 “Ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado de la urbanización turística de Costa Tegui”.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- c. Punto 4.3. del informe. El PGO-TEG debe establecer la programación turística y residencial de Costa Tegui con los criterios establecidos en el PIOT-L.



- El Dictamen de la Ponencia Técnica Oriental, sesión de fecha 19 de mayo de 2014, en el punto 17 establece en relación a la programación de plazas turísticas y residenciales previstas por la ordenación del Plan General:

*En la Memoria de Ordenación en su apartado 1.4, en el punto 13º con relación a la programación de las plazas turísticas y residenciales previstas por la ordenación del PGO, se hace un simulacro de programación de acuerdo a los criterios que a tal fin establece el PIOL. **En este sentido, se considera que la programación, en base al informe emitido por D. Luciano Parejo, ha perdido la vigencia y, por tanto, no se puede establecer programación alguna.***

De acuerdo con la observación se procede a eliminar la propuesta establecida.

El Plan General CONCLUYE que no está obligado a establecer la programación turística y residencial de Costa Tegui con los criterios establecidos en el PIOL, en tanto en cuanto, ya no es vigente.

De lo concluido al respecto, se modifica el apartado E.8.5. “Zona territorial Costa Tegui” de la Memoria de Ordenación.

- d. Punto 4.4. del informe. Las distintas tipologías de vivienda unifamiliar del artículo 13 (ahora art. 67) de la NUOP son contrarias a lo dispuesto en el PIOT-L la vivienda unifamiliar en edificio exento, la vivienda unifamiliar en edificio entre medianera, las viviendas unifamiliares agrupadas, las viviendas unifamiliares pareadas (salvo que estemos en presencia de dos parcelas) y las viviendas unifamiliares en hilera.

- Se considera que ya ha sido justificada la ordenación del uso vivienda en Costa Tegui en el subapartado 5º del apartado 1.4. sobre “Los criterios para la formulación de la propuesta de ordenación del suelo urbano consolidado de Costa Tegui” del punto E.8.5. “Zona territorial Costa Tegui” de la Memoria de Ordenación.

Así mismo, en ninguno de los informes técnicos emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental, y en su caso, Gesplan, en la fase de aprobación definitiva no se cuestiona la ordenación del uso



vivienda establecido por el PGO, por lo que se entiende que se ajusta al marco legislativo vigente.

No obstante se pone de manifiesto que la DOT12, que regulaba los usos residenciales en zonas turísticas, ha sido derogada por la Disposición Derogatoria única de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, por lo que no se puede corroborar las determinaciones del PIOL'91.

Por tanto se CONCLUYE que se mantiene la ordenación del uso vivienda establecida por el Plan General.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- e. Punto 4.5. del informe. En lo referente a Costa Teguiise, se clasifica 202.962 m2 de nuevo suelo urbanizable sectorizado no ordenado (sector 7), que se sitúan fuera de los límites del vigente Plan Especial de Ordenación Turística de Costa Teguiise, si bien entra de los límites del núcleo de población turística reconocido por el Plan Insular. No parece razonable esta nueva clasificación de suelo.
- El Acuerdo de la COTMAC de la Aprobación de la Memoria Ambiental del Plan General de Teguiise, en sesión celebrada el 27 de mayo, **solicitaba “justificar y describir en la Memoria del Plan General, dentro de la Zona Territorial Costa Teguiise, el suelo clasificado como Suelo Urbanizable Industrial nº12”**.

De acuerdo al Informe Técnico, fase de aprobación definitiva, formulado por Gesplan, **se considera subsanado este punto.**

La clasificación de suelo urbanizable de uso industrial se formula al amparo del artículo 7.1- Reservas de terreno para suelo industrial por el Plan General de Ordenación, de la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. El principal objetivo de programar este suelo es dotar a Costa Teguiise de una zona para la implantación de industrias,



almacenes, talleres e infraestructuras al servicio principalmente de esta urbanización.

Los sistemas generales insulares SGI-5.3.A y SGI-5.3.B existentes, quedan incluidos dentro del ámbito del Sector.

Por tanto CONCLUYE que la se considera justificado mantener el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado - Sector 7, en los términos y condiciones establecidos.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- f. Punto 4.6. del informe. En lo referente también a Costa Tegui, se clasifica 788.727 m² de nuevo suelo urbanizable no sectorizado estratégico (E-3), destinado a uso global comunitario/terciario, que no está dentro de los límites del aún vigente Plan Especial de Ordenación Turística de Costa Tegui ni en la delimitación del núcleo de población turística fijada por el PIOT-L.

- El Dictamen de la Ponencia Técnica Oriental, sesión de fecha 19 de mayo de 2014, en el punto 13 establece en relación al Suelo Urbanizable Estratégico:

“13. El suelo urbanizable no sectorizado estratégico (SUNS-E) para uso de equipamiento complementario turístico delimitado en Costa Tegui no tiene cabida al amparo de las Directrices; DOT 14.6 y DOG 124, por lo que debe categorizarse como suelo urbanizable diferido.”

De acuerdo al punto 13 del Dictamen se procede a modificar la documentación del PGO en los términos requeridos, en consecuencia el Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico (SUNS-E.3) **se recategoriza como Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (SUNS-D-6)**, manteniendo el mismo uso terciario y comunitario.

El Plan General CONCLUYE que está justificada la clasificación del suelo como Urbanizable No Sectorizado, y que de acuerdo a lo requerido por el Acuerdo de la Ponencia Técnica, se categoriza como Diferido (SUNS-D-6), manteniendo las mismas condiciones establecidas.



Esta determinación conlleva la modificación del apartado E.8.5. “Zona territorial Costa Tegui” de la Memoria de Ordenación, art. 40 “Suelo Urbanizable delimitado por el Plan General y su categorización”, 42 “Régimen específico del suelo urbanizable estratégico” y 43 “Condiciones del suelo diferido (SUNS-D)” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, Planos de Ordenación Estructural B.4, B.6. y B.8., Planos de Ordenación Pormenorizada C.5.. Costa Tegui, además de la eliminación de la Ficha SUNS-E-3 e inclusión de la Ficha SUNS-D-6 del Anexo 4.2.1 “Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”.

- g. Punto 4.7. del informe. Los establecimientos turísticos construidos (parcelas 318-21 y 318-22) y en explotación que por sentencia judicial carecen de título jurídico legitimante no disponen de plazas legales al haber sido anuladas por los tribunales, por lo que han de solicitar su legalización.
- Se considera que ya ha sido justificada la situación de estas parcelas en el en el subapartado 4º “Con relación a la ordenación turística de Costa Tegui” del apartado 1.4. sobre “Los criterios para la formulación de la propuesta de ordenación del suelo urbano consolidado de Costa Tegui” del punto E.8.5. “Zona territorial Costa Tegui” de la Memoria de Ordenación.

Por tanto se CONCLUYE que se mantiene el criterio de no presuponer que la licencia anulada implique directamente que las plazas autorizadas también lo estén. Por lo que se mantiene para las parcela afectadas (318-21 y 318-22,) el número de plazas alojativas con las que fueron autorizados los establecimientos con objeto de evitar posibles reclamaciones patrimoniales. En todo caso se estará a lo que resulte de la ejecución de Sentencia.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.



7. Cabildo Insular de Lanzarote. Servicio de Patrimonio Histórico.

En dicho informe hace referencia al Jardín de Cactus, Conjunto Histórico de Teguiise, Salinas de Las Caletas, las Salinas de los Agujeros, Conjunto de los Aljibes, las Salinas del Tío Joaquín, Jardines exteriores e interiores del Hotel Gran Meliá Salinas, la Ermita de San Leandro y su Calvario, Castillo de Santa Bárbara, Ermita de las Nieves, Ermita de San Rafael, yacimiento paleontológico de Tiagua y catálogo arquitectónico y carta arqueológica municipal de Teguiise.

- a. En relación al **Jardín de Cactus**, se ha incoado BIC, con la categoría de Jardín Histórico el 4 de julio de 2012 por lo que hay que incorporarlo al Plan General.

En contestación a este informe se emite informe municipal con fecha 9 de julio de 2014 y nº de registro interior de informe 4002 que dice al respecto lo siguiente:

“..se informa que la que la Ficha del Catalogo Arquitectónico del P.G.O de Teguiise contempla la delimitación del entorno de protección establecido en dicho BIC protegiendo su integridad y al paisaje que lo rodea de cultivos agrícolas propios de esta zona de Guatiza”

- b. En relación al **Conjunto histórico de Teguiise**, declarado BIC mediante Real Decreto 3035/80, publicado en el B.O.E. Número 07 de 28 de enero de 1981, con un Área de respeto establecida en dicha declaración y actualmente vigente.

Fue declarada caducidad y archivo del expediente de delimitación del entorno de protección incoado como entorno de protección incoado como entorno de protección del Conjunto Histórico, de conformidad con la Orden de 2 de mayo de 2011 de la Consejería de Educación de Universidades. Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias.

El área de patrimonio dl Cabildo no está conforme con los límites del Plan Especial delimitados por el Plan General ya que no se ha tenido en cuenta el área de respeto establecida en la declaración del BIC.



Asimismo con respecto al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de Tegui se emite un informe con fecha 3 de julio de 2014, formulado por el Jefe de Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico que concluye:

“La delimitación realizada por el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de la Villa de Tegui actualmente en redacción es correcta, se adecua a lo fijado en la Declaración del Conjunto con ajustes puntuales no significativos que no exigirían una nueva información pública del Plan y por tanto de INCORPORARSE al Plan General de Tegui en fase de Aprobación Definitiva”

- c. Respecto al **Taro de Tahíche, sede de la Fundación César Manrique**, el informe del Cabildo determina:

*“La sede de la Fundación César Manrique, teniendo en cuenta en cuenta la cartografía adjunta **afectada por el futuro expediente BIC** posee un suelo urbano consolidado emplazado en el lado este de la citada Fundación, debiéndose destinar a un uso cultural y en todo caso limitar a una planta de altura las posibles futuras edificaciones. En ningún caso se intervendrá en la colada volcánica existente, quedando esta como suelo rústico de protección natural. De conformidad con la Orden número 249 (le 15 cía abril de 2011 de la Consejería de Educación y Universidades, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias, y a instancia del propio Ayuntamiento de Tegui, se declaró la caducidad y archivo del expediente del declaración del BIC a favor de dicha obra espacial de César Manrique, cuyo expediente fue incoado por este Cabildo el día 9 de junio de 2003 (B.O.C. número 2004/053 de 17 de marzo de 2004), con la categoría de Monumento..*

En contestación a este informe se emite informe municipal con fecha 9 de julio de 2014 y nº de registro interior de informe 4002 que dice al respecto lo siguiente:

“En el Taro de Tahíche, sede de la Fundación César Manrique (C/ Jorge Luis Borges, 16), reconocida como una de las obras artísticas de D. César Manrique Cabrera (iniciada en 1968, sobre el volcán de Tahíche), con grados de protección integral, parcial y ambiental, tras escrito alegación de la Fundación César Manrique de 2/12/2013 (REG 36.109) y complementario 2/05/2014 (REG 14.109); Ref. Catastral de esta parcela 159I6OIFT4OI9S000ITB, con una clasificación de



Suelo Rústico de Protección Cultural; el suelo urbano consolidado emplazado en el lado este de la citada Fundación, Rcf. Catastral I59I6O2FT4OI9S000IFB y I59I6OSF4OI9S000IKB, no está reflejado en la protección en el Catalogo Arquitectónico del PGO de Tegui se porque en la actualidad carece de elementos arquitectónicos edificados. El expediente de incoación de BIC del Taro de Tahíche, fue declarada su caducidad y archivo de expediente y no consta se haya vuelto a incoar”.

- d. Con respecto a los otros bienes integrantes en el patrimonio histórico de los que hace referencia el informe del Cabildo, el informe municipal con fecha 9 de julio de 2014 y nº de registro interior de informe 4002 dice al respecto lo siguiente:

“Asimismo, sufren Orden de declaración de caducidad y archivo de expediente de incoación BIC. y no costa que haya vuelto a incoarse, las Salinas de Las Caletas, las Salinas de los Agujeros, las Salinas del Tío Joaquín, Conjunto de los Aljibes, Jardines exteriores e interiores del Hotel Gran Meliá Salinas, la Ermita de San Leandro y su Calvario, la delimitación del entorno BIC del Castillo de Santa Bárbara, etc.”

- e. Con respecto a la Carta Arqueológica, el informe municipal con fecha 9 de julio de 2014 y nº de registro interior de informe 4002 dice al respecto lo siguiente:

“La Carta Arqueológica Municipal. redactada por la Universidad de Las Palmas a instancias de este Ayuntamiento, ha contado con el correspondiente proyecto de prospección arqueológica superficial y sistemática realizada sobre el terreno, solicitada autorización a la Dirección General de Cooperación y Patrimonio Cultural de Gobierno de Canarias, fecha 24/10/2007. Dichas prospecciones fueron realizadas por resolución 94/2007, 6/11/2007, notificada al Ayuntamiento de Tegui se y al Cabildo de Lanzarote. Con fecha 12/11/2007, en cumplimiento del apartado b) del artículo 11 del Reglamento sobre Intervenciones Arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Canarias se comunica a la Srª Directora General de Cooperación y Patrimonio Cultural del Gobierno de Canarias el comienzo de las tareas de campo. De los resultados obtenidos en las citadas prospecciones se envía la preceptiva Memoria Final de los trabajos realizados en duplicado ejemplar a la Dirección General de Cooperación y Patrimonio Cultural del Gobierno de Canarias con fecha de entrada en el RO Auxiliar num. 5 de 13/03/2013. Una copia de La citada Memoria se envía desde la Dirección General al Cabildo de



Lanzarote. Los datos de la Carta Arqueológica de 1993 y los de la Carta de 2007 son totalmente diferentes, más exactos en la última”.

A la vista de los Informes emitidos anteriormente citados, se considera:

1º. Con respecto al Jardín de Cactus, dado que se ha incoado expediente de declaración de BIC, mediante Resolución número 1869, de 4 julio de 2012, de la Presidencia del Cabildo de Lanzarote, se recoge su delimitación de Bien de Interés Cultural “Jardín de Cactus”.

2º. Con respecto a la delimitación del Plan Especial del Casco Histórico de la Villa que de acuerdo al Informe del Jefe del Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial, se debe ajustar la delimitación del ámbito de ordenación del Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico de la Villa de Teguiise.

Estas determinaciones conllevan la modificación de:

- Todos los Planos de Ordenación Estructural y de los Planos de Ordenación Pormenorizada C.1.1 Villa de Teguiise y C.2.1 Guatiza.
- La Ficha PEPCH del Anexo 4.2.1 “*Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido*”.
- Las fichas del catálogo del Jardín de Cactus y la del Casco Histórico.
- El art.164 “*Régimen de usos de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación exenta*” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

Se incorpora al Plan General los siguientes documentos en relación al informe emitido por el área de Patrimonio del Cabildo Insular en el trámite de consulta a la aprobación inicial, reg. de entrada en el Ayuntamiento de 9 de mayo de 2014 nº 14892.

- Informe municipal de fecha 9 de julio de 2014 y nº de registro interior de informe 4002 sobre el informe emitido en trámite de consulta por el área de patrimonio del Cabildo



- Informe Técnico de 3 de julio de 2014 emitido por el Jefe del servicio técnico de planeamiento urbanístico de la Consejería de Obras públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias sobre el límite del Plan Especial de protección del Conjunto Histórico de la Villa de Tegui. Incorpora además dos documentos anexos, relativos a ámbito propuesto y definición del ámbito.

B.2.6.2. Dictamen Ponencia Técnica, de 29 de mayo 2014, relativo al “Plan General de Ordenación de Tegui. Aprobación Definitiva. t.m. Tegui”.

La **Ponencia Técnica Oriental**, el 19 de mayo de 2014, acordó elevar al Pleno de la COTMAC un DICTAMEN, a resulta del cual:

PRIMERO: Se **RATIFICA LA APROBACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL** del PGO en los mismos términos en que fue aprobada por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de 27 de mayo de 2013.

No obstante, tomando en consideración la aprobación de la Memoria Ambiental condicionada del Plan Insular de Lanzarote en tramitación se **requiere la subsanación de varios aspectos del documento.**

1. En el punto 1. El PGO debe analizar la compatibilidad con los condicionantes superpuestos en zonas A y Ba, en los siguientes casos: SUNS-E-3, SRPAG-4, SRPAG-3, SRPAG-8.

- SUNS-E-3. Suelo Urbanizable Estratégico.

El motivo de incompatibilidad se determina por la superposición del suelo urbanizable no sectorizado estratégico al Hábitat de interés comunitario “Cuevas no explotadas por el turismo”, código 8310. El Plan Insular plantea como usos característicos, los naturalísticos, científicos y educativos y como compatibles los agrarios. En caso de coincidir con zonas A y Ba, se prohíbe el desarrollo de actividades que alteren la naturaleza de aquellos ámbitos en los que existe la presencia del hábitat.

Sobre esta pieza concreta de suelo, el apartado Segundo del Dictamen en el subapartado 13, establece que no tiene cabida al amparo de las



Directrices DOT 14.6 y DOG 124, por lo que debe categorizarse como suelo urbanizable diferido, lo cual se ha realizado pasando a ser el SUNS-D-6.

En el Plan General, al objeto de asegurar la compatibilidad de las futuras actuaciones de urbanización con la presencia del hábitat de interés, se ha incluido en la Ficha del Suelo Urbanizable (SUNS-D-6) del **Anexo 4.2.1 “Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”**, que el suelo se superpone al hábitat de interés comunitario "Cuevas no explotadas por el turismo", Código 8310 y que antes de cualquier tipo de obra de urbanización se deberá realizar un estudio que permita localizar, identificar y señalar la posible existencia de cuevas. En caso positivo se deberán salvaguardar, siendo válidos los usos naturalísticos, científicos y educativos, como espacios libres.

- SRPAG-4 Llanos litorales Caleta Caballo.

Este suelo de protección agraria se superpone en parte al hábitat de interés comunitario “Cuevas no explotadas por el turismo”, código 8310. El Plan Insular plantea como usos característicos, *los naturalísticos, científicos y educativos y como compatibles los agrarios. En caso de coincidir con zonas A y Ba, se prohíbe el desarrollo de actividades que alteren la naturaleza de aquellos ámbitos en los que existe la presencia del hábitat, entre los que se incluye el desarrollo agrícola. Los usos existentes y compatibles con la regulación de la unidad de ordenación correspondiente, estarán permitidos.*

Esta incompatibilidad se ha resuelto incluyendo en el art. 81 “*Régimen específico del SRPAG-3 Llanos de Tiagua y Tao, y SRPAG-4 Llanos litorales Caleta Caballo*” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural que regula de forma específica los usos en esta zona, que de forma previa al desarrollo de nuevos actos de ejecución, se deberá verificar la inexistencia de cuevas en aquellas zonas superpuestas al hábitat de interés comunitario “Cuevas no explotadas por el turismo”, código 8310. En caso positivo, deberán ser salvaguardadas, siendo válidos



los usos naturalísticos, científicos y educativos y como compatibles los ya existentes verificables.

- SRPAG-3 Llanos de Tiagua y Tao.

Este suelo de protección agraria se superpone en parte al hábitat de interés comunitario “Dunas móviles embrionarias”, código 2110, con presencia de vegetación halo-psamófila, *Polycarpeo niveae-Lotetum lancerottensis*, matorralito de saladillo-corazoncillo, además de estar también superpuesto en parte al corredor ecológico del jable. El Plan Insular plantea como usos característicos, *los naturalísticos y científicos y como compatibles los agrarios. En caso de coincidir con zonas A y Ba, se prohíbe el desarrollo de actividades que alteren la naturaleza de aquellos ámbitos en los que existe la presencia del hábitat, entre los que se incluye el desarrollo agrícola. Los usos existentes y compatibles con la regulación de la unidad de ordenación correspondiente, estarán permitidos.*

Se ha verificado que el hábitat se superpone en una pequeña área alrededor del núcleo de Muñique, donde ya existen parcelas agrícolas, por lo que no se considera necesario incluir normas adicionales en el régimen de usos que se aplica a este suelo, al estar ya transformado por la actividad agrícola.

En el caso del corredor ecológico del jable, el Plan General clasifica el suelo como SRPP-1 donde específicamente se consideran como usos, actividades, instalaciones y edificaciones no autorizables, todos aquellos que pudieran resultar incompatibles con la finalidad de protección de este suelo y, en particular, que supongan o puedan suponer impedimento para el libre desplazamiento del jable.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- SRPAG-8 Cultivos abandonados.

Este suelo de protección agraria se superpone en parte al hábitat de interés comunitario “Cuevas no explotadas por el turismo”, código 8310. El Plan Insular plantea como usos característicos, *los naturalísticos, científicos y educativos y como compatibles los agrarios. En caso de*



coincidir con zonas A y Ba, se prohíbe el desarrollo de actividades que alteren la naturaleza de aquellos ámbitos en los que existe la presencia del hábitat, entre los que se incluye el desarrollo agrícola. Los usos existentes y compatibles con la regulación de la unidad de ordenación correspondiente, estarán permitidos.

Esta incompatibilidad se ha resuelto incluyendo en el art. 85 “Régimen específico del SRPAG-8 Cultivos abandonados” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, que regula de forma específica los usos en esta zona, que de forma previa al desarrollo de nuevos actos de ejecución, se deberá verificar la inexistencia de cuevas en aquellas zonas superpuestas al hábitat de interés comunitario “Cuevas no explotadas por el turismo”, código 8310. En caso positivo, deberán ser salvaguardadas, siendo válidos los usos naturalísticos, científicos y educativos y como compatibles los ya existentes verificables.

2. En el punto 2. Para el resto de incompatibilidades, superposiciones y no coincidencias puestas de manifiesto por el informe técnico ambiental, cabe esperar un mayor grado de justificación o de ajuste espacial por parte del PGO de Tegui se o del propio Plan Insular, de cara a salvaguardar la necesaria compatibilidad.

- Superposición de bordes del SUSNO y SUNS-E-1.2 (UNIVERSIDAD), situados en Tahíche con la zona ARE-Bb2.1 del Plan Insular, que puede ser considerada compatible siempre y cuando el Plan General asuma las determinaciones de regeneración ambiental establecidas por el Plan Insular para la ARE-Bb2.1

El suelo destinado a la Universidad pasa a ser SRPI-10 por lo que en el art 88 “Régimen genérico del suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos (SRPI)” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, se incluye que en este suelo serán de aplicación las determinaciones que establezca el Plan Insular para la regeneración ambiental.

- Superposición de bordes del SRPAG-1 con el corredor ecológico del jable, área de valles y el hábitat de interés comunitario “Cuevas no explotadas



por el turismo”, condicionantes superpuestos del Plan Insular en las áreas AIN Ba3, AIN Ba4, y AIN Ba7.1.

La delimitación que ha realizado el Plan General, se ajusta a la realidad actual, con lo que se considera una mejor concreción espacial de la misma. Además el régimen de usos del SRPAG-1 se considera compatible con los condicionantes ambientales que pudieran existir. Se trata de procurar el mantenimiento y potenciación del sistema tradicional de cultivo en enarenados, lo cual se considera que no interfiere con los elementos ambientales mencionados.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- Superposición del SRPT anexo al Campo de Golf, con el hábitat de interés comunitario “Cuevas no explotadas por el turismo”, código 8310, sin que quede justificada la ausencia de valores.

El Plan General procedió a delimitar el suelo utilizando como límite físico la vía ya existente, Avda. El Golf, que circunda el Campo de golf hacia Costa Tegui. La zona que queda incorporada como SRPT está ocupada por matorral degradado, aulagas, inciensial y tuneral, así como por cultivos abandonados. La presencia del hábitat de interés y el régimen de usos asociado a dicho suelo, queda compatibilizada a través del régimen de usos específico en este tipo de suelo, ya que sólo serán autorizables usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional, y realizadas con materiales fácilmente desmontables, lo cual se considera compatible con el hábitat mencionado, (artículo 89 de la Normativa Estructural).

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

- Se detectan no coincidencias plenas en los ámbitos delimitados como SRPM-4 y ZAE Bb

Se refiere a la extracción de tierras con destino a la agricultura y la ganadería localizada en la Vega de San José que, en base a la



delimitación dada por el PIOL'91, se ajustó según la realidad actual, con lo que se considera una mejor concreción espacial.

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

3. En el punto 3. El PGO debe incorporar las áreas de protección cautelar patrimonial fijadas por el Plan Insular: Ermita de San Andrés de Tao, Ermita Nuestra Señora de Nazaret, Ermita de La Merced, Ermita de La Veracruz, Barranco de Tenegüime, Barranco de Fiquinineo.

La Ermita de San Andrés de Tao ya se encuentra grafiada con el código P-120 "Iglesia S. Andrés de Tao" en el plano de Ordenación Estructural B.8.2. "Afecciones. Elementos de Interés Patrimonial".

La Ermita Nuestra Señora de Nazaret también se encuentra grafiada con el código P-124.

La Ermita de La Veracruz está grafiada con el código P-45.

Por otro lado, el Acuerdo de la COTMAC, de fecha 27 de mayo de 2013, publicado en el BOC nº115 del martes 18 de junio de 2013, en el que se aprobaba la Memoria Ambiental del Plan, se incluía como determinación excluir del catálogo los elementos que se encuentran en el interior del Parque Natural del Archipiélago Chinijo pues el Plan Rector de este espacio ya cuenta con un catálogo de protección, motivo por el cual no se incluye la Ermita de La Merced. Por esta misma razón, al estar incluido dentro de los límites del Paisaje Protegido de Tenegüime, tampoco se incluyeron los límites del Barranco de Tenegüime.

El yacimiento arqueológico del Barranco de Fiquinineo, no se encontraba grafiado y, por tanto, se incorpora en el plano B.8.2 "Afecciones. Elementos de Interés Patrimonial".

Por tanto se incorpora en el plano B.8.2 de "Afecciones. Elementos de Interés Patrimonial" el Yacimiento Arqueológico de Fiquinineo como "C-1", Áreas de Protección cautelar fijadas por el Plan Insular".



4. En el punto 4. En cuanto al SRPT anexo al campo de golf, no queda justificada la ausencia de valores (Directriz 65 de la Ley 19/2003) en relación al condicionante superpuesto por el Plan Insular.

Se detecta superposición del SRPT anexo al Campo de Golf, con el hábitat de interés comunitario "Cuevas no explotadas por el turismo", código 8310, sin que quede justificada la ausencia de valores.

El Plan General procedió a delimitar el suelo utilizando como límite físico la vía ya existente, Avda. El Golf, que circunda el Campo de golf hacia Costa Tegui. La zona que queda incorporada como SRPT está ocupada por matorral degradado, aulagas, inciensial y tuneral, así como por cultivos abandonados. La presencia del hábitat de interés y el régimen de usos asociado a dicho suelo, queda compatibilizada a través del régimen de usos específico en este tipo de suelo, ya que sólo serán autorizables usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional, y realizadas con materiales fácilmente desmontables, lo cual es totalmente compatible con el hábitat mencionado, (artículo 89 de la Normativa Estructural).

De lo concluido al respecto, no requiere introducir correcciones en los documentos del Plan General.

CONCLUSIÓN

Además de las correcciones que se incorporan como consecuencia del apartado primero del Dictamen, se añaden al Informe de Sostenibilidad Ambiental, a la Memoria de Ordenación y a la Memoria Ambiental, las correcciones derivadas del apartado Segundo, que en ningún caso suponen una modificación sustancial de la valoración ambiental efectuada.

SEGUNDO: Se enumeran varias deficiencias del documento que deben ser subsanadas.



1. Punto 1 del informe. Debe darse cumplimiento a las objeciones establecidas en los informes sectoriales correspondientes, emitidos antes de la aprobación definitiva.

Las objeciones y deficiencias puestas de manifiesto en los informes sectoriales emitidos antes de la Aprobación Definitiva del Plan General han sido resueltas en el apartado A.3 del documento Aprobación Definitiva-Addenda y recogidas en el presente Documento.

2. Punto 2. Debe justificarse los motivos por lo que a algunas alegaciones no se admite el cambio de uso en parcelas de Costa Tegui, ya que en otras ocasiones sí se admite

Los criterios seguidos por el Plan General para la admisión de cambios de uso solicitados han sido los siguientes:

Con carácter general, se respetan los usos asignados a las parcelas por el Plan Especial de Ordenación La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Tegui (PEOT-CT) y alteraciones de éste producidas mediante instrumentos urbanísticos de desarrollo, salvo:

1) Parcelas situadas al Sur de la Avenida de Las Palmeras.

En los casos en donde la parcela está consolidada por la edificación con otro uso que no es el asignado por el PEOT de Costa Tegui, con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, el Plan General le asigna el uso que ha consolidado, salvo en los casos en donde el uso consolidado se derive de la residencialización de establecimientos alojativos preexistentes, en cuyo caso se mantiene el uso origen alojamiento turístico, con objeto de promover la especialización en el uso turístico del ámbito Sur de Costa Tegui.

2) Parcelas situadas al Norte de la Avenida de Las Palmeras.

En los casos en donde la parcela está consolidada por la edificación con otro uso que no es el asignado por el PEOT de Costa Tegui, con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, el Plan General le asigna el uso que ha consolidado la parcela, incluso



en los casos de establecimientos alojativos preexistentes residencializados, siempre que se haya solicitado el cambio de uso.

En parcelas no consolidadas por la edificación situada al Norte de la Avenida de Las Palmeras, el Plan General mantiene el uso alojamiento turístico del PEOT. Corresponde esta situación a parcelas en general de grandes dimensiones para las que varias alegaciones solicitaban el uso vivienda en la modalidad de viviendas agrupadas o colectivas. Estas alegaciones son desestimadas por lo siguiente:

- El PIOL'91 determina, entre otros, en el 3.3.1.1. A.4.2) que la tipología edificatoria sea la unifamiliar, determinación que comparte con matizaciones sobre limitados agrupamientos, tipología que, dadas las dimensiones y forma de las parcelas hace difícil la consolidación de los aprovechamientos edificatorios que tienen asignados y obliga a los propietarios a la previa ordenación de la parcela asumiendo así las obras de urbanización.
- Teniendo en cuenta que se trata de suelo urbano consolidado por la urbanización, que las parcelas tienen la condición de solar y que el PIOL'91 expresamente no prohíbe la autorización de nuevos alojamientos turísticos al Norte de la Avenida de Las Palmeras, el cambio de uso y tipología supondría que el Ayuntamiento tuviera que asumir problemáticamente las indemnizaciones que se pudieran derivar de sus decisiones, por lo se opta por mantener el uso alojamiento turístico.

Al ser una respuesta aclaratoria no afecta a ningún documento del PGO. No obstante esta justificación se incorpora al apartado B.2.4. "*Alegaciones Aprobación Inicial de abril de 2012 y su toma en consideración*" de la Memoria de Ordenación.

3. Punto 3. Dado que nos encontramos muy próximos al término del año horizonte se debe modificar el año horizonte, ampliarlo y calcular el incremento de población a dicho año horizonte.

De acuerdo a este punto el Plan General modifica el año horizonte.



Esto conlleva la modificación de los cuadros y conclusiones de la Evolución de la Población de Tegui del apartado B.2.1 “La Población” de la Memoria Informativa.

4. Punto 4. En la Memoria de Ordenación estructural, se debe incluir un apartado donde se especifiquen las correcciones, modificaciones o sustituciones de documentos que se han realizado desde la aprobación inicial a la provisional como consecuencia de informes sectoriales o de alegaciones, y cuáles se realizarán antes de la aprobación definitiva como consecuencia de los informes sectoriales recibidos en esta última fase de tramitación del documento.

De acuerdo al apartado 4 del Dictamen, se incluye en la Memoria de Ordenación un apartado donde se especifiquen las correcciones, modificaciones o sustituciones de documentos que se han realizado desde la Aprobación Inicial a la Provisional como consecuencia de informes sectoriales o de alegaciones.

Esta relación de correcciones y modificaciones ya están descritas en el Documento nº11 “Trámite de participación pública” del Plan General por lo que de acuerdo a lo requerido en este punto del Dictamen se incorpora en la Memoria de Ordenación.

Además de lo anterior se incluye en este apartado de la Memoria de Ordenación la relación de los cambios que se han realizado antes de la Aprobación Definitiva como consecuencia de los informes sectoriales recibidos en esta última fase de tramitación del documento, es decir se ha refundido todas las determinaciones y subsanaciones incluidas en el documento Aprobación Definitiva - Addenda.

De acuerdo a lo expuesto, se modifica el apartado B.2.5. “*Informes Sectoriales*” y se incorpora un nuevo apartado, el B.2.6. “*Informes Sectoriales Aprobación Provisional*”, en la Memoria de Ordenación.

5. Punto 5. Al estar clasificado Costa Tegui suelo como urbano consolidado, para la obtención de licencias con destino turístico no haría falta que entre en vigor en PTEOTI.LZ, lo que tendría que tenerse en cuenta es la legislación sectorial vigente, en concreto la Ley 2/2013, sin perjuicio de cualquier modificación que



pueda introducir en el futuro el PTEOTI o el PIO para este suelo, por estar declarado área de renovación urbana.

De acuerdo al punto 5 el Plan General subsana la deficiencia en la Memoria de Ordenación.

Esto conlleva la modificación del apartado E.8.5 “Zona territorial Costa Teguiise” de la Memoria de Ordenación.

6. Punto 6. En la pág. 182 de la Memoria hay un error de hecho que debe subsanarse ya que se cita el Decreto 51/2003, de 12 de marzo que modifica el Decreto 247/2003, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional, y debe ser el Decreto 51/2009.

De acuerdo al punto 6 el Plan General subsana el error.

Esto conlleva la modificación del apartado G.2.2. “Legislación de Carreteras”, de la Memoria de Ordenación.

7. Punto 7. Debe incluirse en la Memoria del documento un apartado que recoja el contenido que exige el Acuerdo del Gobierno de Canarias, de fecha 21 de diciembre de 2009 por el Gobierno de Canarias, que dispone que la Memoria del documento debe contener un análisis completo sobre todas las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, que impidan o limiten posibles derechos adquiridos a urbanizar o edifica.

De acuerdo al punto 7 el Plan General incluye un apartado que recoge el contenido que exige el Acuerdo del Gobierno de Canarias, de fecha 21 de diciembre de 2009.

Esta determinación conlleva la inclusión de un nuevo apartado I. “Justificación del cumplimiento del Acuerdo del Gobierno de Canarias, de fecha 21 de diciembre de 2009” en la Memoria de Ordenación.

8. Punto 8. En el documento se debe aportar un documento que detallen las sentencias recaídas en el municipio y como se van a dar cumplimiento a las mismas. Asimismo, se debe localizar en un plano las parcelas afectadas.



En el apartado 1.4. punto 5º del E.8.5 “Zona territorial Costa TeguiSe” de la Memoria de Ordenación relativo a “Criterios para la formulación de la propuesta de ordenación del suelo urbano consolidado de Costa TeguiSe”, ya se hace referencia a la situación de las parcelas 217-A y 202 afectadas por Modificaciones Puntuales de cambio de uso de turístico a residencial, cuyas aprobaciones definitivas por acuerdo plenario del Ayuntamiento de TeguiSe fueron recurridas por el Gobierno de Canarias.

Siendo la situación actual de estas parcelas la siguiente:

- Parcela 217-A.

Fue objeto de recurso contencioso-administrativo nº1695/2002, por el que se anula el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de TeguiSe de 2 de agosto de 2002 que aprobó definitivamente la Modificación Puntual de cambio de uso.

La Sala del TSJ de Canarias anula el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de TeguiSe de 2 de agosto de 2002 que aprobó definitivamente la Modificación Puntual de cambio de usos de la parcela 217-A, de acuerdo a la cual se queda anulada, por lo que debe mantenerse el uso original de alojamiento turístico en la modalidad de apartamento, como así hace el Plan General (T_A).

La parcela ya está identificada en el Plano de Ordenación Pormenorizada de Zonificación de Costa TeguiSe C.5.1.2 “Plano de Conjunto”, con una llamada (b) que se explica en leyenda. No obstante se amplía y mejora la nota aclaratoria de la leyenda para aportar mayor información sobre el estado de las parcelas.

- Parcela 202.

Es objeto del recurso contencioso-administrativo nº 1696/2002 interpuesto por el Gobierno de Canarias contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de TeguiSe de 2 de agosto de 2001 que aprobó definitivamente la Modificación Puntual de cambio de uso.

Por sentencia del Tribunal Supremo se deben retrotraer las actuaciones al momento inmediatamente anterior al dictado de la



sentencia para que la Sala de instancia resuelva lo que proceda, por ello, el PGO entiende que debe mantener el uso de vivienda asignado por la Modificación Puntual recurrida. No obstante habrá que estarse a lo que finalmente determine el Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

La parcela ya está identificada en el Plano de Ordenación Pormenorizada de Zonificación de Costa Tegui C.5.1.2 "Plano de Conjunto", con una llamada (a) "Ava.2(a)" que se explica en leyenda. No obstante se amplía y mejora la nota aclaratoria de la leyenda para aportar mayor información sobre el estado de las parcelas.

En lo que se refiere a "*que se detallen las sentencias recaídas en el municipio y como se van a dar cumplimiento a las mismas*" del punto del dictamen, queda justificado que este punto ya está resuelto en el apartado 1.4. punto 5º del E.8.5 "*Zona territorial Costa Tegui*" de la Memoria de Ordenación por lo que no hay que modificar el Documento de Memoria de Ordenación.

En lo que se refiere a que se aporten las Sentencias y se localicen gráficamente del punto 8 del dictamen. El Plan ya localizaba dichas parcelas en el plano C.5.1.2. Plano de Conjunto de Costa Tegui, no obstante se ha modificado la nota aclaratoria de la leyenda para una mejor identificación, además se incorporan las Sentencias Judiciales al documento del Plan General.

9. Punto 9. Deben subsanarse los siguientes aspectos de la normativa de ordenación estructural:

- Punto 9.1. "El Título II denominado Ejecución del Plan General de Ordenación corresponde a la ordenación pormenorizada, debe eliminarse de la normativa de ordenación estructural y contemplarse en la normativa de ordenación pormenorizada."

De acuerdo a lo solicitado el Plan General elimina en su totalidad el Título II *Ejecución del Plan General de Ordenación* de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, y lo incorpora íntegramente como Título 2.



Ejecución del Plan General de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

Esta determinación conlleva la modificación de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural y Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

- Punto 9.2. Incluir un artículo que determine la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

De acuerdo al punto 9.2. el Plan General incluye un artículo que determine la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

Esta determinación conlleva la inclusión de un nuevo artículo, el 30 “Adscripción de viviendas a regímenes de protección pública” en el Capítulo 1 “Clasificación y Categorización del Suelo”, Título IV “Clasificación y Categorización del Suelo”, de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural

- Punto 9.3. En el artículo 4 se debe añadir el Decreto 51/2009, de 12 de mayo, que modifica el Decreto 247/1993.”

De acuerdo al punto 9.3. el Plan General subsana el error y modifica el art. 4 “Marco Normativo” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural

- Punto 9.4. Debe corregirse el artículo 96 (ahora art. 43), ya que el cambio de categoría en el suelo urbanizable afecta la ordenación estructural, por lo que este cambio debe producirse a través de una revisión del Plan General, con lo cual se recomienda sustituir la palabra modificación por revisión.”

De acuerdo al punto 9.4. el Plan General subsana el error y modifica el art. 43 “Condiciones del suelo urbanizable diferido (SUNS-D)” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.



- Punto 9.5. El artículo 147 (ahora art. 94) establece que los sistemas generales insulares son aquellos que determina directamente el vigente planeamiento insular o bien que hayan sido así calificados por el Plan General cuando su ámbito de cobertura o prestación del servicio sea la isla. Este aspecto debe modificarse ya que los sistemas generales insulares solo pueden establecerlos el PIO”

De acuerdo al punto 9.5. el Plan General subsana el error y modifica el art. 94 “*Clasificación de los Sistemas Generales*” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural.

10. Punto 10. Por lo que se refiere a la propuesta de convenios, los informes de valoración emitidos por el arquitecto municipal deben incorporarse a la propuesta de convenios como anexos.

De acuerdo al punto 10 del dictamen el Plan General adjunta como anexo a los convenios urbanísticos incorporados al Plan, los informes emitidos por el arquitecto municipal en los que se lleva a cabo la valoración de las parcelas objeto de los convenios.

Esta observación conlleva la modificación del Documento nº7 Convenios Urbanísticos ya que hay que incluir los referidos informes.

11. Punto 11. En la Memoria de Sostenibilidad Económica, para terrenos de sistemas generales que se deben obtener por expropiación u ocupación directa, se debe incluir la relación de las fincas afectadas y de sus propietarios.

De acuerdo al punto 11 del dictamen el Plan General incluye la relación de las fincas afectadas y de sus propietarios de los terrenos de sistemas generales que se deben obtener por expropiación u ocupación directa.

Esta determinación conlleva la incorporación de un apartado nuevo, el 4. “*Sistemas Generales que se deben obtener por expropiación u ocupación directa*”, del Documento nº 6 Organización de la Ejecución Pública del Plan y de los informes emitidos por el arquitecto municipal.



- Informe de valoración del técnico municipal de 12 de enero de 2012 (reg. interior 197) sobre el convenio urbanístico incorporado al Plan General, Nazaret, a nombre de Armando de León.
- Informe de valoración del técnico municipal de 9 de enero de 2012 (reg. interior 200) sobre el convenio urbanístico incorporado al Plan General, en el Mojón, a nombre de Inmuebles Aramajo, S.L.

12. Punto 12. Se deberá justificar las siguientes modificaciones en la ordenación pormenorizada de Costa Tegui:

Por encima de la Avenida de Las Palmeras.

- a.1). “La parcela 240 de equipamiento E-BS.CT-70 (equipamiento de bienestar social) calificada en la aprob. inicial pasa a uso turístico T.A (modalidad extrahotelera) en la aprob. provisional. En el plano no se le añade ningún subíndice que aclare este cambio. Se deberá justificar este cambio.”

En la fase de redacción del documento de aprobación inicial los propietarios solicitan verbalmente al Ayuntamiento el cambio de uso de turístico alojativo a equipamiento de bienestar social. Se accede a dicho cambio y la parcela se califica como equipamiento de bienestar social (clave E-BS.CT-70).

En trámite de información pública del documento de aprobación inicial los propietarios presentan una alegación (alegación 354, nº entrada registro: 16.153/ fecha: 06-08-2012) donde solicitan que se le mantenga a la parcela 240 el uso asignado por PEOT de alojamiento turístico, modalidad de apartamentos.

Esta alegación es estimada (ficha 354 del Tomo II.2 del Trámite de Participación Pública), por lo que se le asigna a la parcela el uso original de alojamiento turístico (clave TA), que es como aparece en los Planos de Zonificación de Costa Tegui C.5.1.2 y C.5.1.3 –Fase Aprobación Provisional de fecha abril 2013.



Al ser una respuesta aclaratoria no afecta a ningún documento del PGO. No obstante esta justificación se incorpora al apartado B.2.4. *“Alegaciones Aprobación Inicial de abril de 2012 y su toma en consideración”*.

- a.2) “A la urbanización Lanzarote Paradise se le añade un subíndice (1) a su uso turístico T.A (1). Habrá que determinar el significado de este subíndice”

Se debe a un error por lo que se ha eliminado el subíndice (1) de los Planos de Zonificación de Costa Tegui, C.5.1.2 “Plano de Conjunto” y C.5.1.3. “Zonificación”.

- b) Por debajo de la Avenida de Las Palmeras.
- b.1). “Las parcelas 4080 y 4082 que en la aprob. inicial estaban con uso P de comercial en la aprob. provisional figuran con uso turístico extrahotelero T.A. Habrá que determinar a qué es debido.”

Por error no se tuvo en cuenta que en las parcelas 4080 y 4082 de acuerdo a los datos facilitados por la Oficina de Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote, está autorizado y en explotación desde el 30/04/1990, un complejo turístico de apartamentos con categoría de dos llaves (Apartamentos Celeste-, que dispone de 66 unidades alojativas y 228 plazas autorizadas), es por ello que en el documento de aprobación provisional se subsana el error asignándole el uso de alojamiento turístico (clave T_A).

Al ser una respuesta aclaratoria no afecta a ningún documento del PGO.

- b.2). En la aprob. provisional se añade un subíndice (1) a los Apartamentos Galeón Playa T.C (1), en el plano no se indica lo que significa. Habrá que determinar su significado.

Se debe a un error por lo que se ha eliminado el subíndice (1) de los Planos de Zonificación de Costa Tegui, C.5.1.2 “Plano de Conjunto” y C.5.1.3. “Zonificación”.



13. Punto 13. El suelo urbanizable no sectorizado estratégico (SUNS-E) para uso de equipamiento complementario turístico delimitado en Costa Tegui no tiene cabida al amparo de las Directrices; DOT 14.6 y DOG 124, por lo que debe categorizarse como suelo urbanizable diferido.”

De acuerdo al punto 13 del Dictamen el Plan General recategoriza el Suelo Urbanizable No Sectorizado Estratégico (SUNS-E.3) como Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido (SUNS-D-6), manteniendo el mismo uso terciario y comunitario.

Esta determinación conlleva la modificación del apartado E.8.5. “Zona territorial Costa Tegui” de la Memoria de Ordenación, art. 40 “Suelo Urbanizable delimitado por el Plan General y su categorización”, 42 “Régimen específico del suelo urbanizable estratégico” y 43 “Condiciones del suelo diferido (SUNS-D)” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, Planos de Ordenación Estructural B.4, B.6. y B.8., Planos de Ordenación Pormenorizada C.5.. Costa Tegui, además de la eliminación de la Ficha SUNS-E-3 e inclusión de la Ficha SUNS-D-6 del Anexo 4.2.1 “Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”.

14. Punto 14. En aras a que el desarrollo del proyecto del Campus Universitario no interfiera en el trazado viario que estructura la zona, propuesto por el PGO, se deberá trasladar dicha vía al margen exterior de la Finca del Cabildo, así como, recoger la rotonda de acceso al Campus. En el mismo sentido, se deberá tener en cuenta la ficha de ordenación del sistema general insular docente Campus Universitario.

El PGO propone:

- 1) Reclasificar el suelo como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamiento, identificándolo con la clave SRPI-10. Docente de enseñanza universitaria.
- 2) Incorporar el Campus Universitario como Sistema General Insular SGI-4.1.1.C Docente de enseñanza universitaria.
- 3) Eliminar la vía al margen exterior de la Finca del Cabildo.



- 4) Determinar que el Cabildo de Lanzarote, como promotor del Campus Universitario, asuma el coste de la vía de conexión con el carretera de interés regional LZ-1 adscrita al SGM 7b., con objeto de su mejor integración en la estructura viaria insular.

Esta determinación conlleva la modificación de los apartados E.7.1 “Sistemas Generales e Infraestructuras” y E.8.4 “Zona territorial Sur-Tahíche” de la Memoria de Ordenación, art. 40 “Suelo Urbanizable delimitado por el Plan General y su categorización”, 42 “Régimen específico del suelo urbanizable estratégico” y 98 “SGI relativos al sistema insular de dotaciones y servicios (SGI.4)” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, todos los Planos de Ordenación Estructural, Planos de Ordenación Pormenorizada C.4.1. Tahíche, además de la eliminación de la Ficha SUNS-E-1.2. del Anexo 4.2.1 “Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”

15. Punto 15. El PGO propone que para todas las parcelas donde vayan a autorizarse nuevos establecimientos alojativos, se reserve con carácter obligatorio, al menos el 25% de la edificabilidad que corresponde a la parcela, a equipamientos. La determinación anterior, según el PIOL'91, también deberá establecerse para las parcelas con destino residencial. Asimismo, se deberá incluir en la Normativa tal determinación.

Si bien es cierto que con carácter general el PIOL'91 en el artículo 4.1.2.2 b.1 fija como exigencia genérica destinar a servicios y dotaciones complementarias comercializables un mínimo del 25% de la edificabilidad total, el propio PIOL'91 en el artículo 4.1.3.6.A referente a los “Planes Especiales y 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 dichas edificabilidad entre los distintos usos y actividades” establece con carácter de determinación las especificaciones básicas de cada Plan Parcial y/o Especial reflejadas en fichas específicas.

En consecuencia, de acuerdo con los contenidos de la ficha específica para el P.E.O.T. La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo, Llanos del



Charco, Costa TeguiSe se exige una reserva de al menos 136.460 m²c, siendo esta cantidad un 7,26% de la edificabilidad total.

La determinación del PGO es establecer para las parcelas turísticas no consolidadas por la edificación una reserva mínima del 25% de su edificabilidad con destino a equipamiento complementario con objeto de cumplir con la disposición del PIOL'91 de establecer una reserva no inferior a 136.460 m²c con destino a servicios y dotaciones comercializables, por lo que no es necesario establecer con este fin reservas en las parcelas residenciales.

Al ser una respuesta aclaratoria no afecta a ningún documento del PGO.

16. Punto 16. Se determina que en la zona por encima de la Avenida de Las Palmeras de Costa TeguiSe se permita dicha compatibilidad de usos, mientras que en la zona por debajo de la Avenida de Las Palmeras se deberá especializar con uso turístico, debiéndose justificar el uso residencial en esta franja costera.

Por debajo de la Avenida de Las Palmeras el uso residencial se ha limitado a las parcelas que el vigente P.E.O.T. asigna el uso residencial, adscritas a la Zona de Ordenación Pueblo-Viviendas-Comercial como son:

- Parcelas de la 26 a 47, salvo las parcelas 43 44, 46 donde están autorizados tres establecimientos turísticos (Aparts Molino de Guatiza, Guarapo y Camel's Spring) por los que el PGO le asigna el uso alojamiento turístico, y la parcela 45.B (E-C-CT-30) que se adscribe al uso de equipamiento comercial.
- Parcelas de la 4003 a 4034, 4039.A, 4040 a 4064, 4066, 406 y 4069.

Por tanto el Plan mantiene, al amparo del artículo 25.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, el uso vivienda para estas parcelas, ya que además de que están calificadas como uso vivienda por el PEOT se encuentran consolidadas por la edificación. De optar por el cambio de uso a turístico se entiende que se estaría en supuestos indemnizables.

La Parcela 202, objeto de Modificación Puntual aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de TeguiSe de 2 de agosto de



2001, recurrido por el Gobierno de Canarias - recurso contencioso-administrativo nº 1696/2002- Manteniendo el uso de vivienda, resultado de la Modificación Puntual recurrida, no obstante habrá que estarse a lo que finalmente determine el Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Al ser una respuesta aclaratoria no afecta a ningún documento del PGO.

17. Punto 17. En la Memoria de Ordenación se hace un simulacro de programación de acuerdo a los criterios que a tal fin establece el PIOL. En este sentido, se considera que la programación, en base al informe emitido por D. Luciano Parejo, ha perdido la vigencia y, por tanto, no se puede establecer programación alguna.

De acuerdo al punto 17 del dictamen el Plan General elimina la propuesta establecida por lo que modifica el apartado E.8.5 “Zona territorial Costa TeguiSe” de la Memoria de Ordenación.

18. Punto 18. Se tendrá que determinar la necesidad o no de definir un ámbito de renovación urbana en Costa TeguiSe de conformidad con lo establecido en la modificación que introduce la Ley 2/2013 al Anexo de las Directrices del Turismo de Canarias.

Se considera que el Plan de mejora y modernización de Costa TeguiSe ha delimitado como ámbito turístico y área a renovar la parte de la urbanización situada al Sur de la Avenida de Las Palmeras y ha establecido un programa de actuaciones públicas y privadas de rehabilitación, por lo que el Plan entiende que no es necesario volver a definir un ámbito de renovación urbana ya que el definido por el PMM ya tiene esta condición.

Al ser una respuesta aclaratoria no afecta a ningún documento del PGO.

19. Punto 19. En cuanto a la adscripción de suelo para viviendas protegidas. Se detectaron errores en la transcripción de los parámetros de los sectores 3 y 5 de Tahíche, ya que no coinciden los datos aportados en sus correspondientes fichas de ordenación (Anexo 4.2.1) con los datos que figuran en los cuadros del Anexo 2.2.1, por lo que se deberán corregir y, por tanto, recalcular los porcentajes de edificabilidad



residencial y de aprovechamiento residencial destinados a este tipo de viviendas con el fin de comprobar que se sigue cumpliendo con los mínimos legales del 30% y del 20%, respectivamente.

A razón de la observación en el apartado Errores Materiales de que los parámetros establecidos en el cuadro C.3.1 "Sectores Área Sur (Tahíche-Costa Tegui)" del Anexo 2.2.1 para los SUSO sector 3 y 5 (S.TA-5) no coinciden con los aportados en su correspondiente ficha del Anexo 4.2.1, se corrige los parámetros de la ficha que son los que no están correctos.

Por tanto esta corrección en la ficha no varía los porcentajes de edificabilidad y de aprovechamiento residencial destinados a viviendas de protección de estos Sectores ya que el cálculo se hizo a partir de los cuadros que forman parte del Anexo 2.2.1 "*Justificación del Aprovechamiento Urbanístico*".

No obstante como ha habido otros errores materiales que han afectado a este cálculo, éste se ha modificado y justificado el cumplimiento de los parámetros mínimos legales.

Esta observación conlleva en lo referente a la adscripción de suelo para viviendas protegidas la modificación de los cuadros, que justifican el cumplimiento de las reservas mínimas de viviendas de protección, del Anexo 2.2.1 "*Justificación del Aprovechamiento Urbanístico*".

20. Punto 20. En el sector 2 de Tahíche (S.TA-2), no se podrá destinar más de un 33% del aprovechamiento a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler. Lo mismo sucede con la unidad de actuación UA-TG-1 de Villa de Tegui donde se destina el 100% de la misma a viviendas de protección pública, por lo que en su correspondiente ficha del Anexo 4.2.1 se deberá incluir la misma observación que en el caso del Sector 2 de Tahíche.

De acuerdo al punto 20 del Dictamen el Plan General incorpora en las Fichas Urbanísticas la Unidad de Actuación UA-TG-1 y Sector 2 la determinación propuesta de acuerdo al art. 32.2.A).8) del TRLOTENC.

Esta corrección conlleva la modificación de las Fichas UA-TG-1 y S-TA-2 del Anexo 4.2.1 "*Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido*".



21. Punto 21. En el apartado B.3 del Anexo 2.2.1 se presenta un cuadro resumen con los coeficientes de homogenización obtenidos en cada uno de los sectores. Se detecta que los coeficientes de homogenización de los sectores 8 y 9 (SUSNO) de los núcleos de Soo y Guatiza (área interior) están mal calculados, así como, los sectores 10 y 11 (SUSNO) de los núcleos de Los Cocoteros y Charco del Palo, ya que no se ha realizado la media entre los coeficientes R y T, tal y como se desarrollaba en el apartado B.2.4 para el cálculo del coeficiente de homogenización (CH), por lo que se deberá corregir.

De acuerdo al punto 21 del Dictamen el Plan General subsana el error y modifica el cuadro del apartado B.3 *“Aprovechamiento Urbanístico medio en Suelo Urbanizable Sectorizado”* del Anexo 2.2.1 *“Justificación del Aprovechamiento Urbanístico”*.

22. Punto 22. De los parámetros presentados en la ficha de SUNCO UA-TG-5 se detecta que no cumple con las cesiones mínimas en virtud del art. 36 del TRLOTENC, ya que la superficie de espacio libre es de 670 m² mientras que la superficie de cesión debería ser de 2.203 m² (cuenta con una superficie construida de 5.507,50 m²c), por lo que se deberá corregir. En la ficha de esta unidad de actuación no se justifica la excepción del cumplimiento del referido artículo, de conformidad con el art. 36.1.a).3) del TRLOTENC, a lo que hay que reseñar que estamos ante una unidad de gran dimensión (20.634 m²), por lo que no debería exceptuarse el cumplimiento. En el mismo caso estaría la UA-TG-7 ya que no cede ninguna superficie de espacios libres ni dotaciones ni justifica tal excepción, estamos hablando de una UA de 15.243 m² de superficie.

De acuerdo al punto 22 el Plan General incorpora en cada una de las Fichas de Ordenación la justificación de que las Unidades de Actuación no cumplan con las cesiones mínimas establecidas en el artículo 36 del TRLOTENC'00.

El Plan de acuerdo al artículo 36.1.a).3) en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión en las Unidades de Actuación UA-TG-5 y UA-TG-7 ha minorado o eliminado la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros de edificación debido a que estas Unidades soportan una carga de viales de



casi el 50% de la superficie total del ámbito que tiene como resultado la reducción del aprovechamiento lucrativo que les corresponde situándolo muy por debajo de la media del núcleo de la Villa

Esta corrección conlleva la modificación de las Fichas UA-TG-5 y UA-TG-7 del Anexo 4.2.1 "*Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido*".

23. Punto 23. En la UA-MU-1 la superficie construida es de 6.346,50 m²c y las dotaciones y espacios libres cedidos, si bien en conjunto superan el 40 m²c/100m²c al ser un total de 2.661 m²s, la superficie destinada a espacios libres (1.000 m²) no cumple con lo estipulado en el art. 36 del TRLOTENC, ya que el 50% de la superficie total de cesión sería de 1.269,30 m², por lo que se deberá corregir.

De acuerdo al punto 23 del Dictamen el Plan General subsana el error y destina a espacio libre (EL-MU-2) una superficie de 1.245 m²s cumpliendo así con el 50% de la superficie total de cesión que es de 2.906 m²s.

Esta corrección conlleva la modificación del cuadro C.1.8 de Muñique del Anexo 2.2.1 "*Justificación del Aprovechamiento Urbanístico*" y la Ficha UA-MU-1 del Anexo 4.2.1 "*Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido*".

24. Punto 24. La UA-SO-5 tampoco cumple con lo estipulado en el art.36 ya que no prevé cesiones de espacios libres ni de dotaciones, sin embargo, en la descripción de esta unidad en la ficha de ordenación se señala que es una unidad de actuación en tramitación, por lo que se deberá justificar.

De acuerdo al punto 24 del Dictamen el Plan General subsana el error y se determina que aun estando en tramitación debe cumplir la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros de edificación de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por lo que destina a espacio libre una superficie de 1.000 m²s y a dotaciones una superficie de 750 m²s.

Esta corrección conlleva la modificación del cuadro C.1.9 de Soo del Anexo 2.2.1 "*Justificación del Aprovechamiento Urbanístico*" y la Ficha UA-



SO-5 del Anexo 4.2.1 *“Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”*.

25. Punto 25. La UA-SO-9 tampoco cumple con la cesión mínima de espacios libres y dotaciones determinada en el art.36 del TRLOTENC, ya que la superficie de cesión para una superficie construida de 1.471,50 m²c debió ser de 588,60 m², sin embargo, la superficie de espacios libres que se le asigna es de 319 m² siendo ésta la única cesión establecida en la unidad, por lo que se deberá corregir. En el mismo caso estaría la UA-SO-10 ya que la superficie construida de esta unidad es de 1.468,50 m²c y la superficie de espacios libres que cede es de 300 m², siendo la única cesión de la unidad, sin embargo, la superficie total de cesión debió ser de 587,40 m². Para estos casos anteriores se deberá justificar que estas unidades de actuación se ajustan a lo determinado en el artículo 36.1.a).3) y que, por tanto, se les aplica lo que señala: "Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.

De acuerdo al punto 25 el Plan General incorpora en cada una de las Fichas de Ordenación la justificación de que las Unidades de Actuación no cumplan con las cesiones mínimas establecidas en el artículo 36 del TRLOTENC'00.

El Plan de acuerdo al artículo 36.1.a).3) en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión en las Unidades de Actuación UA-SO-9 y UA-SO-10 ha minorado o eliminado la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros de edificación debido a que estas Unidades de pequeña dimensión soportan una carga de viales de más del 33% de la superficie total del ámbito que tiene como resultado la reducción del aprovechamiento lucrativo que les corresponde situándolo muy por debajo de la media del núcleo de Soo.

Esta corrección conlleva la modificación de las Fichas UA-SO-9 y UA-SO-10 del Anexo 4.2.1 *“Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”*.

26. Punto 26. En el apartado D del Anexo 2.2.1 se justifica el cálculo del aprovechamiento medio de los sectores en una misma área territorial. Se realiza la



media con los aprovechamientos medios del Área Sur (Tahíche-Costa Tegui) y se comprueba que, los sectores de SUSNO S.TA-2 Sector 2 Tahíche y S.CT-1 Sector 7 Costa Tegui, sí sobrepasan el arco del 15% fijado, por lo que se deberá corregir. Asimismo, si nos fijamos en los valores obtenidos, el arco del 15%, 0,5242 y 0,3742, la diferencia es mayor del 15% siendo ésta del 40%. Lo mismo sucede en las otras dos áreas territoriales donde la diferencia al arco es superior al 15%, un 76% en el caso del área interior y un 44% en el caso del área litoral, por lo que se deberá corregir.

De acuerdo al punto 26 del Dictamen el Plan General subsana el error del cuadro y modifica la edificabilidad del Sector 2 a 0,50 m²c/m²s y del Sector 7 de Coste Tegui a 0,25 m²c/m²s para que el aprovechamiento medio entre sectores del Área Sur no difiera en más del 15%.

Esta corrección conlleva la modificación del cuadro del apartado D. *“Aprovechamiento Urbanístico medio en Suelo Urbanizable Sectorizado”* y el cuadro C.3.1 de los Sectores Área Sur del Anexo 2.2.1 *“Justificación del Aprovechamiento Urbanístico”*. Además de lo anterior modifica las Fichas S-TA-2 y S-CT-1 del Anexo 4.2.1 *“Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”*.

27. Punto 27. Para las unidades de actuación de un mismo núcleo de población se ha fijado un aprovechamiento medio que no difiera más del quince por ciento (15%), tal y como se señala en el apartado E del Anexo 2.2.1. Sin embargo, las unidades de actuación de Villa de Tegui, Guatiza, Tao, Soo y Tahíche no cumplen con este requisito, ya que difieren entre ellas más del 15%, que si bien no es una cuestión de legalidad, ya que la horquilla del 15% sólo se exige para los sectores de suelos urbanizables, no se puede hacer una afirmación en este sentido, por lo que se deberá corregir lo expuesto en el apartado E "aprovechamiento medio de las unidades de actuación en un mismo núcleo".

De acuerdo al punto 27 del Dictamen el Plan General subsana el error y elimina esta afirmación, ya que hay aprovechamientos medios en un mismo núcleo que difieren más del quince por ciento.

Esta corrección conlleva la eliminación del apartado E *“Aprovechamiento Medio de las Unidades de Actuación”* que forma parte del Anexo 2.2.1 *“Justificación del Aprovechamiento Urbanístico”*.



28. Punto 28. La ficha del sector 7 aportada en el Anexo 4.2.1, SUSNO industrial en Costa Tegui, tiene como coeficiente de homogenización 1,5429, sin embargo, si atendemos a los valores de referencia aportados en el Anexo 2.2.1, de justificación del aprovechamiento urbanístico, en su apartado B.2.1 "justificación del coeficiente uso y localización (R)", el valor de repercusión PR39 (Suelos urbanizables en Costa Tegui) para el uso industrial es 1,8857. Teniendo en cuenta que, cuando el uso es el de equipamiento se toma su valor de repercusión directamente no está justificado que, en este caso, no se aplique el valor PR39 para el uso industrial, por lo que se deberá justificar o corregir según el caso.

De acuerdo al punto 28 del Dictamen el Plan General subsana el error y aplica al Coeficiente de Homogenización el valor de repercusión PR39 para el uso industrial (1,8857).

Esta corrección conlleva la modificación del cuadro del apartado B.3 "Aprovechamiento Urbanístico medio en Suelo Urbanizable Sectorizado" y del cuadro C.3.1 de los Sectores Área Sur, del Anexo 2.2.1 "Justificación del Aprovechamiento Urbanístico". Además de lo anterior modifica la Ficha S-CT-1 del Anexo 4.2.1 "Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido".

29. Punto 29. Una vez analizado el Anexo 4.2.1 "Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido" se comprueba que en todas las unidades de actuación se ha establecido un sistema de ejecución privado y no se han fijado los plazos de ejecución de las mismas, a excepción de la UA-AN-1 Los Ancones. Lo mismo sucede en los suelos urbanizables sectorizados ordenados y no ordenados que se establece un sistema de ejecución privado y no se fijan los plazos, a excepción del SUSNO Sector 2 Tahiche destinado a viviendas protegidas que establece un sistema de ejecución público por cooperación pero tampoco fija un plazo. De conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Reglamento de Planeamiento se deberá establecer los plazos de gestión y ejecución de planeamiento.

De acuerdo al punto 29 del Dictamen el Plan General incorpora los plazos de ejecución en todos los ámbitos, sectores y planeamiento remitido de las Fichas Urbanísticas.



Se determina para los sistemas de ejecución privada remitir a los plazos máximos establecidos en el artículo 16.2 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004).

Esta corrección conlleva la modificación de todas las fichas del Anexo 4.2.1 “*Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido*” con sistema de ejecución privado en donde no se habían fijado los plazos.

30. Punto 30. El Programa de actuaciones incluirá un Estudio Económico - Financiero en el que se evaluarán las actuaciones contempladas y las previsiones de financiación. Dado que, como financiación municipal solo se estiman las entradas provenientes de las Unidades de Actuación y de los Sectores por la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico, habrá que determinarse otras posibilidades de financiación municipal, a fin de justificar la viabilidad presupuestaria y financiera del Plan General.

El plan justifica lo requerido en el punto 30 del Dictamen en la Memoria de Sostenibilidad Económica, no obstante incluye en el Estudio Económico la relación de las posibilidades de financiación municipal para justificar la viabilidad presupuestaria y financiera del Plan General.

Esta observación conlleva la modificación del apartado 5 del Estudio Económico Financiero

31. Punto 31. Se deberán subsanar los errores materiales detectados y señalados en el apartado 11 del presente informe técnico.

- “*Los parámetros básicos expuestos en la ficha de la UA-MO-4 (SUNCUNO) del Anexo 4.2.1 “Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”, no coinciden con los presentados en el cuadro resumen del apartado C.1.6 Unidades de Actuación de Mozaga del Anexo 2.2.1, “Justificación del Aprovechamiento Urbanístico”, por lo que se deberá corregir el que corresponda.*”

De acuerdo con la observación el Plan General corrige la Ficha UA-MO-4 del Anexo 4.2.1 “*Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido*”, que es donde se localiza el error.



- *“El artículo 116 (ahora art. 170) de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada, que desarrolla las condiciones específicas de la Zona de Ordenación A₁₀₀₀, establece en su punto c.1) como coeficiente de edificabilidad 0,35 m²c/m²s, sin embargo, en los cuadros de las unidades de actuación UA-GU-1, UA-GU-2, UA-GU-5 y UA-TA-5 del Anexo 2.2.1, donde se fija esta tipología, se aplica un coeficiente de edificabilidad de 0,25 m²c/m²s, por lo que se deberá corregir lo que corresponda”.*

De acuerdo con la observación el Plan General corrige los cuadros del Anexo 2.2.1 *“Justificación del Aprovechamiento Urbanístico”* que es donde se localiza el error, ya que la edificabilidad de la Zona de Ordenación A₁₀₀ es 0,35 m²c/m²s.

Incrementa la superficie (m²s) de Espacio Libre de las Unidades UA-GU-1, UA-GU-2 y UA-TA-5 ya que al aumentar la edificabilidad a 0,35 y aumentar con ello la superficie construida no se llegaba al mínimo estándar de 40m²c/100m²c exigido por artículo 36 del TR-LOTENc'00.

Esta corrección conlleva la modificación de cuadros C.1.3 y C.1.10 de Las Unidades de Actuación de Guatiza y Tahíche en lo que respecta a las Unidades de Actuación UA-GU-1, UA-GU-2, UA-GU-5 y UA-TA-5, del Anexo 2.2.1 *“Justificación del Aprovechamiento Urbanístico”*. Además se modifican las Fichas UA-GU-1, UA-GU-2, UA-GU-5 y UA-TA-5 del Anexo 4.2.1 *“Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”*,

- *“El aprovechamiento medio de la UA-TA-12 (0,2960 UA/m²) reflejado en el cuadro resumen de unidades de actuación (Anexo 2.2.1) y en la ficha de dicha unidad (Anexo 4.2.1) es erróneo, por lo que se deberá corregir, ya que si dividimos el aprovechamiento (4.981,35 UA) entre la superficie total (16.303 m²) nos da un aprovechamiento medio de 0,3055 UA/m²”.*

Se considera que el aprovechamiento medio de la UA-TA-12 (0,2960 UA/m²) es correcto ya que para el cálculo del Aprovechamiento medio hay que dividir las Unidades de Aprovechamiento por la superficie total del ámbito.



En este caso la superficie total del ámbito es (16.827 m²s) la suma de la superficie de la Unidad de Actuación (16.303 m²s) más la del Sistema General incluido SGM-8b (524,30 m²s).

Al ser una respuesta aclaratoria no afecta a ningún documento del PGO.

- *“En el cuadro C.2 presentado en el Anexo 2.2.1 y en la ficha de la unidad de actuación de suelo rústico de asentamiento rural Los Ancones (UA-AN-1) del Anexo 4.2.1, se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,20 m²c/m²s, sin embargo, en el artículo 171 (ahora art. 225) de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada, que desarrolla las condiciones específicas Zona de Ordenación AR100, establece en su punto 1.c.1) un coeficiente de edificabilidad de 1,40 m²c/m²s, por lo que se deberá corregir lo que corresponda.”*

De acuerdo con la observación el Plan General corrige los cuadros del Anexo 2.2.1 *“Justificación del Aprovechamiento Urbanístico”* que es donde se localiza el error, ya que la edificabilidad de la Zona de Ordenación AR₁₀₀ es 1,40 m²c/m²s.

Esta corrección conlleva la modificación del cuadro C.2. Unidad de Actuación en Suelo Rústico de Asentamiento Rural UA-AN-1 del Anexo 2.2.1 *“Justificación del Aprovechamiento Urbanístico”* y de la Ficha UA-AN-1 del Anexo 4.2.1 *“Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”*.

- *“Los parámetros establecidos en el cuadro C.3.1 “Sectores Área Sur (Tahíche-Costa Tegui)” del Anexo 2.2.1 para el SUSO sector 3 (S.TA-3) no coinciden con los aportados en su correspondiente ficha del Anexo 4.2.1, siendo correctos estos últimos, por lo que se deberá corregir.”*

De acuerdo con la observación el Plan General corrige la Ficha S-TA-3 del Anexo 4.2.1 *“Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido”*, que es donde se localiza el error.

- *Los parámetros establecidos en el cuadro C.3.1 “Sectores Área Sur (Tahíche-Costa Tegui)” del Anexo 2.2.1 para el SUSO sector 5 (S.TA-5)*



no coinciden con los aportados en su correspondiente ficha del Anexo 4.2.1, siendo correctos estos últimos, por lo que se deberá corregir

De acuerdo con la observación el Plan General corrige la Ficha S-TA-5 del Anexo 4.2.1 "Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido", que es donde se localiza el error.

B.2.6.3. Corrección de errores y mejoras de determinaciones normativas propuestas por el Ayuntamiento de Tegui.

1. CORRECCIÓN DE ERRORES DETECTADOS.

a. Delimitación de la Unidad de Actuación de la Villa (UA-TG-10).

Se detecta un error en la delimitación de la Unidad de Actuación UA-TG-10 ya que dicha delimitación debe coincidir con la propuesta por las NN.SS. debido a que esta Unidad no consta que se ha desarrollado legalmente, no habiéndose dado cumplimiento de las cargas y deberes correspondientes, por lo que de acuerdo a los artículos 50 y 51 del TRLOTENc'00 por lo que el Plan General mantiene la Unidad de Actuación, quedando garantizada de este modo la equidistribución de beneficios y cargas, y las cesiones de suelo necesarias.

Como puede comprobarse, en las siguientes imágenes se recoge la delimitación de la Unidad de Actuación en las NN.SS., Aprobación Provisional y Aprobación Definitiva, ya corregida, y coincidente con la delimitación de las NN.SS.





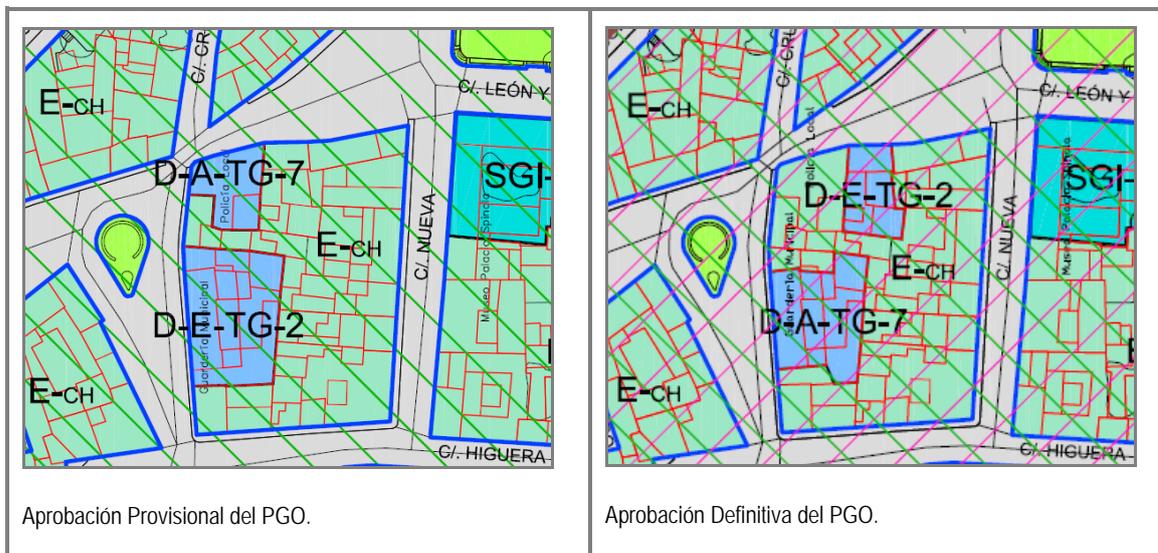
Por tanto el Plan General corrige los límites de la UA-TG-10 para hacerlos coincidir con los de las NN.SS.

Esta corrección conlleva la modificación del cuadro C.1.1 de Unidades de Actuación de la Villa de Tegui en lo que respecta a la UA-TG-10 del Anexo 2.2.1 "Justificación del Aprovechamiento Urbanístico", de la Ficha UA-TG-1 del Anexo 4.2.1 "Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido", y de los Planos de Ordenación Pormenorizada C.1.1 Villa de Tegui.

b. Situación y delimitación de dotaciones (D-A-TG-7 y D-E-TG-2) en la Villa de Tegui.

Se detecta un error en la delimitación y ubicación de dos dotaciones en el Casco Histórico de La Villa la dotación administrativa (D-A-TG-7) y la dotación educativa (D-E-TG-2), de acuerdo a documentación catastral facilitada por el Ayuntamiento de Tegui.

Como puede comprobarse, en las siguientes imágenes se recoge la delimitación y situación de las dotaciones en la Aprobación Provisional y la ya corregida en la Aprobación Definitiva.



Por tanto el Plan General corrige la delimitación y ubicación de dos dotaciones en el Casco Histórico de La Villa, la dotación administrativa (D-



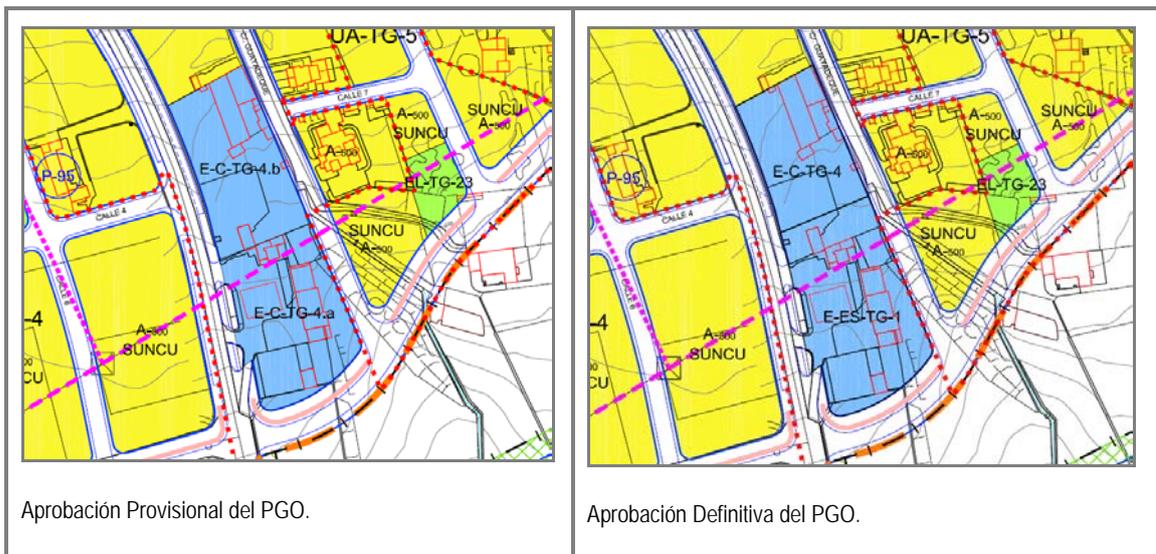
A-TG-7) y la dotación educativa (D-E-TG-2) de acuerdo a los datos facilitados por el Ayuntamiento.

Esta corrección conlleva la modificación de los cuadros de los arts. 197 “Sistema local de dotación educativa y equipamiento educativo” y 202 “Sistema local de dotación administrativa” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada y el plano de Ordenación Pormenorizada C.1.1.1. Zonificación de la Villa de Tegui.

c. Estación de servicio de la Villa de Tegui.

Se detecta un error en el uso asignado a la estación de servicio de la Villa, ya que se le asigna como uso característico el comercial cuando ya existe una estación de servicio consolidada y autorizada.

Como puede comprobarse, en las siguientes imágenes se recoge la estación de servicio como equipamiento comercial (E-C-TG-4.a) en la Aprobación Provisional y la ya corregida como equipamiento estación de servicio (E-ES-TG-1) en la Aprobación Definitiva.



Por tanto el Plan General corrige el uso característico asignado a la estación de servicio de la Villa quedando con uso “estación de servicio” (E-ES-TG-1).



Esta corrección conlleva la eliminación del equipamiento comercial (E-C-TG-4.a) del cuadro del artículo 204 “*Equipamiento comercial*”, la incorporación del equipamiento estación de servicio (E-ES-TG-1) en el cuadro del artículo 209 “*Equipamiento local estación de servicio*” y la modificación del Plano de Ordenación Pormenorizada C.1.1.1. *Zonificación de la Villa de Tegui*.

d. Estación de servicio en el Paraje Vega Vieja, Guatiza.

Se detecta un error referido a la categorización del suelo rústico donde se ubica la estación de servicio autorizada del Paraje de Vega Vieja, carretera LZ-1, P.K. 12,500” de Guatiza, ya que el Plan no la categoriza por error como a las demás estaciones de servicio en suelo rústico, es decir como SRPI-9 “Estaciones de servicio”.

Además de lo anterior, el 6 de agosto de 2012 (nº registro 16.235) los propietarios presentan una alegación en el trámite de información pública de la Aprobación Inicial del Plan General (nº orden 404) solicitando categorizar como SRPI la estación de servicio, a lo que se le contesta favorablemente no siendo trasladado por error a los planos, error que ahora se propone subsanar.

Por tanto el Plan General corrige el error, categorizando la estación de servicio autorizada del Paraje de Vega Vieja, carretera LZ-1, P.K. 12,500” de Guatiza, como Suelo Rústico de Infraestructuras y Equipamientos (SRPI-9) “*Estaciones de Servicio*”.

Esta corrección conlleva la modificación de los Planos de Ordenación Estructural B.4. Categorización del suelo y B.8. Afecciones.

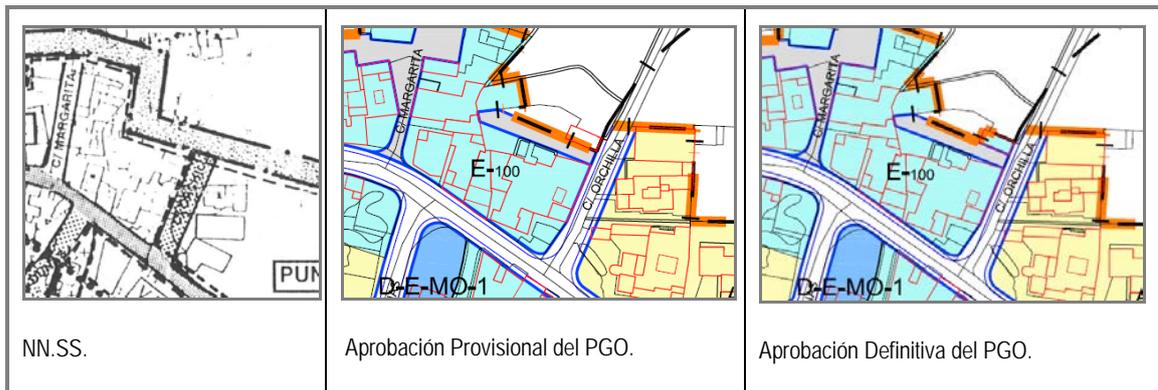
Se incorpora al documento del Plan General la licencia municipal de construcción para la ejecución de las obras/instalaciones contenidas en el proyecto exp. Nº 10/2008, denominadas y consistentes en “Estación de servicios”, a ubicar en Paraje de Vega Vieja, Crta. LZ-1, P.K. 12,500”, de Guatiza, del T.M. de Tegui, con titularidad a favor de Roberto Robayna Díaz, y documentos complementarios (acta de replanteo, notificación...).



e. Ajuste delimitación núcleo de Mozaga.

Se detecta un error en la delimitación del núcleo de Mozaga ya que se deja fuera del núcleo una edificación que ya se encuentra incluida parcialmente en las NN.SS.

Como puede comprobarse, en las siguientes imágenes se recoge la delimitación del núcleo de Mozaga en las NN.SS., Aprobación Provisional y Aprobación Definitiva, ya corregida incluyendo la totalidad de la edificación dentro del núcleo.



Por tanto el Plan General corrige el error en la delimitación del núcleo de Mozaga incluyendo la edificación completa.

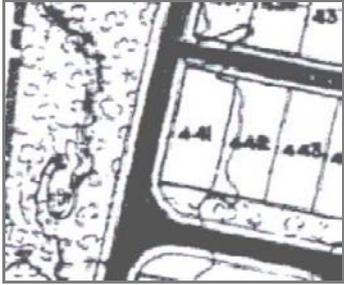
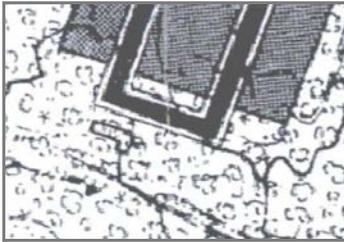
Esta corrección conlleva la modificación de todos los Planos de Ordenación Estructural ya que se modifica la delimitación del núcleo, además de los Planos de Ordenación Pormenorizada C.3.2 Mozaga.

f. Alineaciones parcelas en Costa Tegui.

Se detecta un error en la delimitación de las parcelas (441, 45B, 46 y 47) de Costa Tegui de acuerdo a la documentación catastral facilitada por el Ayuntamiento de Tegui. Dos de las parcelas han ocupado espacio libre público (parcela 441 y parcela 46).

Como puede comprobarse, en las siguientes imágenes se recoge la delimitación de estas parcelas en el Plan Especial de Ordenación Turística de Costa Tegui, Aprobación Provisional y Aprobación Definitiva, ya corregida de acuerdo a la delimitación del PEOT de Costa Tegui.



 <p>PEOT</p>	 <p>Aprobación Provisional del PGO.</p>	 <p>Aprobación Definitiva del PGO.</p>
 <p>PEOT</p>	 <p>Aprobación Provisional del PGO.</p>	 <p>Aprobación Definitiva del PGO.</p>

Por tanto el Plan General corrige el error de la delimitación de las parcelas (441, 45B, 46 y 47) de Costa Tegui de acuerdo a la delimitación del PEOT de Costa Tegui.

Esta corrección conlleva la modificación de los Planos de Ordenación Pormenorizada C.5.1. Costa Tegui.

g. Calificación parcela en Tahíche.

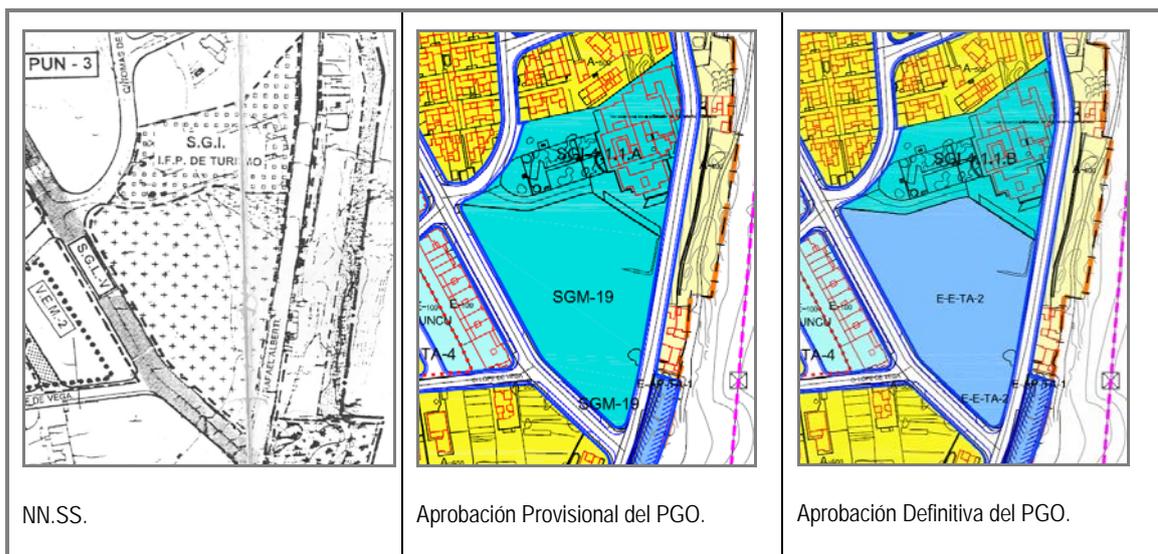
Se detecta un error calificando como SGM-19 Espacio libre una parcela que en las NN.SS. está como equipamiento docente de Tahíche, por lo que se propone su subsanación manteniendo el uso y carácter del equipamiento que le asigna las NN.SS.

El SGM-19 de espacios libres no es necesario como reserva de suelo con destino a Sistemas Generales de Espacios Libres ya que el Plan estima una población a saturación de 71.816 habitantes, por lo que debe reservar 359.080 m²s de suelo con destino a Sistemas Generales de Espacios Libres y en total en el municipio sin contar con el SGM-19 hay 365.043 m²s



para este fin, por tanto se cumple con el estándar de $5m^2$ s x habitantes a saturación.

Como puede comprobarse, en las siguientes imágenes se recoge la calificación de la parcela como equipamiento docente en las NN.SS, como SGM-19 en la Aprobación Provisional y en la Aprobación Definitiva, ya corregida de acuerdo a la calificación de las NN.SS es decir como equipamiento educativo (E-E-TA-2)



Por tanto el Plan General corrige el error de calificación y le asigna a la parcela la calificación de equipamiento educativo (E-E-TA-2) de acuerdo a las NN.SS.

Esta determinación conlleva la modificación de los apartados E.7.1 "Sistemas Generales e Infraestructuras", E.8.4 "Zona territorial Sur-Tahíche" y E.10 "Justificación de los Sistemas Generales de espacio libre" de la Memoria de Ordenación, arts. 109 "Sistemas Generales Municipales y Equipamientos Estructurantes Municipales" y 110 "Sistemas Generales Municipales. Ordenación específica" de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, Plano B.2 Sistema Territorial de Ordenación Estructural, arts. 197 "Sistema local de dotación educativa y equipamiento educativo", 213 "Sistemas Generales Municipales y Equipamientos Estructurantes Municipales" y 214 "Sistemas Generales Municipales. Condiciones específicas" de la Normativa Urbanística de la Ordenación



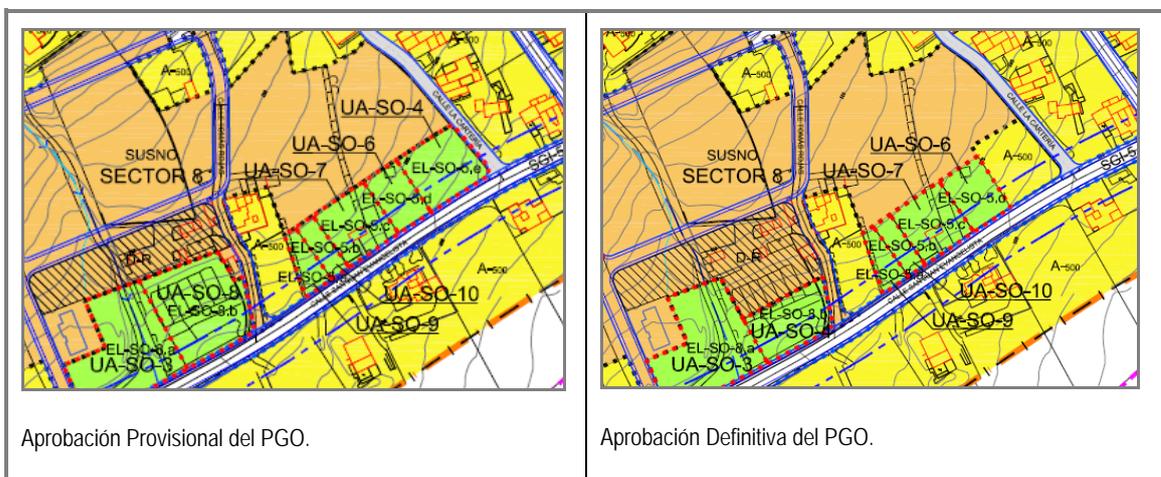
Pormenorizada, Planos de Ordenación Pormenorizada de Tahíche C.4.1. y la eliminación de la Ficha 1.2.6, referida al Sistema General de espacio libre 19, del Programa Temporal de la Organización Pública del Plan.

Se incorpora en el Documento del Plan General el Informe municipal de fecha 30 de enero de 2014 con registro interior de informe 583 relativo a la calificación urbanística del SGM 19 previsto en la aprobación provisional del Plan General y propuesta para devolverlo a la situación prevista en Normas Subsidiarias Municipales.

h. Licencia en Suelo Rústico de Asentamiento Rural de Soo.

Se detecta un error al incluir dentro de la Unidad de Actuación una parcela con edificación ejecutada amparada en licencia de obras municipal otorgada el 19 de junio de 2009 por el Ayuntamiento de acuerdo a las NN.SS.

Como puede comprobarse, en las siguientes imágenes se recoge la parcela como espacio libre (EI-SO-5.e) adscrito a la Unidad de Actuación UA-SO-4 en la Aprobación Provisional y la ya corregida como Suelo Urbano Consolidado A₅₀₀ en la Aprobación Definitiva.



Por tanto esta determinación conlleva la modificación del cuadro C.1.9 de Unidades de Actuación de Soo en lo que respecta a la UA-SO-4, UA-SO-6 y UA-SO-8 y el cuadro C.3.2 de los Sectores del Área Litoral en lo referente al Sector de Soo del Anexo 2.2.1 “Justificación del



Aprovechamiento Urbanístico”, de los Planos de Ordenación Pormenorizada C.3.5 Soo, además de las Fichas UA-SO-4, UA-SO-6, UA-SO-8 y S-SO-1 del Anexo 4.2.1 “*Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido*”.

Se incorpora en el Documento del Plan General la licencia de obras municipal otorgada a Doña Margarita Beatriz Ascensión Hernández el 19 de junio de 2009 “BASICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”, a ubicar en C/ San Juan Evangelista, 22 esquina C/ La Cartería, s/n de Soo, del T.M. de Tegui, y documentos complementarios (acta de replanteo, informe sobre proyecto de ejecución).

i. Parámetros Urbanísticos de dotaciones y equipamientos

Se detecta varios errores en los parámetros urbanísticos de dotaciones y equipamientos ya consolidados por la edificación que si no se corrigieran quedarían en situación legal de consolidación al amparo del artículo 44 bis del TR-LOTENC'00, por lo que se propone modificar estos parámetros.

Las dotaciones y equipamientos objeto de corrección son las siguientes:

Equipamiento comercial de la Villa de Tegui (E-C-TG-2), se le asigna una edificabilidad de 0,50 m²c/m²s cuando en las NN.SS. tiene 1 m²c/m²s.

Por tanto el Plan General asigna a E-C-TG-2 una edificabilidad de 1 m²c/m²s.

Equipamiento comercial de la Villa de Tegui (E-C-TG-3), se le asigna una edificabilidad de 0,50 m²c/m²s cuando en las NN.SS. tiene 1 m²c/m²s. Además se determinan retranqueos a la edificación cuando su tipología es de edificación compacta.

Por tanto el Plan General asigna a E-C-TG-3 una edificabilidad de 1 m²c/m²s y se eliminan los retranqueos.

Dotación educativa de Tao (D-E-TAO-1). Se le asignan retranqueos a la edificación que no se corresponde con la edificación ejecutado.

Por tanto el Plan General no exige retranqueos a linderos en la D-E-TAO-1.



Equipamiento estación de servicio de Tahíche (E-ES-TA-1), se le asigna una edificabilidad de 0,20 m²c/m²s cuando en las NN.SS. tiene 0,25 m²c/m²s.

Por tanto el Plan General asigna a E-ES-TA-1 una edificabilidad de 0,25 m²c/m²s.

Esta determinación conlleva la modificación de los arts. 197 “*Sistema local de dotación educativa y equipamiento educativo*”, 204 “*Equipamiento comercial*” y 209 “*Equipamiento local de estación de servicio*” de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

2. MEJORAS DE LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS.

a. Plan de Modernización y establecimientos alojativos afectados.

Al amparo de las conclusiones del informe anexo al Acuerdo de la Comisión del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 30 de junio de 2014 en respuesta a la consulta del Ayuntamiento de Teguiise en relación con la situación determinada por la tramitación del Plan General de Ordenación del Municipio y el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad, aprobado por el Gobierno de Canarias mediante Decreto nº 14/2012, de 17 de febrero (BOC nº 51), el Plan General propone eliminar las determinaciones de las siguientes Fichas del Plan de Modernización al no haberse incorporado convenio firmado por las partes:

- **Ficha nº 11**, en la que se establece las condiciones de la actuación 11- Apartamentos Club Siroco, parcelas 241D y 241E del parcelario de Costa Teguiise.
- **Ficha nº 12**, en las que se establece las condiciones de la actuación 12- Apartamentos Galeón Playa, parcelas 4122, 4123 y 4135 del parcelario de Costa Teguiise.

Esta corrección conlleva la modificación del apartado H. “*Justificación del cumplimiento del Plan de Modernización y mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguiise*” de la Memoria de Ordenación, apartado



E. “La situación actual del desarrollo turístico” del Anexo 2.2.4: “Análisis Turístico del Municipio”, el artículo 194 “Condiciones de las parcelas incluidas en el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui” de la Normativa de Ordenación Pormenorizada, los cuadros Zonas de Ordenación T._A. y Zonas de Ordenación T._C del apartado C del Anexo 4.2.2. “Parcelarios suelo urbano consolidado urbanización Costa Tegui”, además de las siguientes fichas del Tomo II.2. del Documento 11. Trámite de Participación Pública:

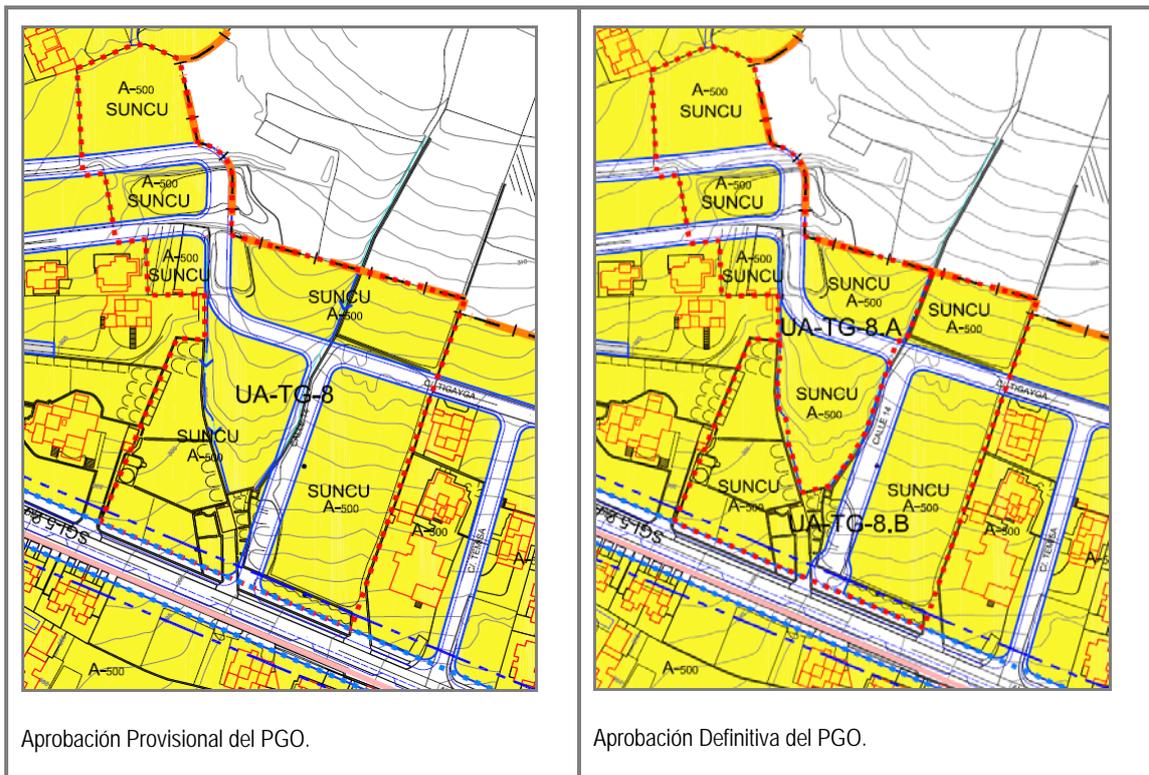
- **Nº de Orden: 370.** Nº entrada Registro 16.176, de fecha 06.08.2012.
Presentada por D. José Fernández Seara, en nombre y representación de REALIZACIONES INMOBILIARIAS CANARIAS, S.A., propietaria de la parcela 4122 de la Urbanización de Costa Tegui donde están construidos y explotación los Apartamentos Galeón II.
 - **Nº de Orden: 371.** Nº entrada Registro 16.177, de fecha 06.08.2012.
Presentada por D. José Fernández Seara, en nombre y representación de CANARIA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. (CANINVER), propietaria de la parcela 241D de la Urbanización de Costa Tegui donde están construidos y explotación los Apartamentos Siroco II.
 - **Nº de Orden: 372.** Nº entrada Registro 16.179, de fecha 06.08.2012.
Presentada por D. José Fernández Seara, en nombre y representación de CONSTRUCCIONES HISPANO ARGENTINAS, S.A. (CHASA), propietaria de la parcela 241E de la Urbanización de Costa Tegui donde están construidos y explotación los Apartamentos Siroco I).

Se incorpora al documento del Plan General el Acuerdo de la COTMAC de 30 de junio de 2014 relativo al Plan General de Ordenación de Tegui y Plan de Modernización de Costa Tegui (exp 2014/1945) proponiéndose su divulgación como criterio interpretativo.
- b. Mejora de gestión de la unidad de actuación (UA-TG-8).
El Ayuntamiento en aras de facilitar la gestión de la Unidad de Actuación (UA-TG-8) propone su división en dos, dejando en una de ellas (UA-TG-



8.A) la adscripción de los terrenos de propiedad única y en la otra la adscripción del resto del suelo (UA-TG-8.B).

Como puede comprobarse, en las siguientes imágenes se recoge la delimitación de la Unidad de Actuación Aprobación Provisional como (UA-TG-8) y la Aprobación Definitiva, ya corregida, dividiendo en dos la Unidad como (UA-TG-8.A y UA-TG-8.B).



Por tanto el Plan General divide la Unidad de Tegui (UA-TG-8) en dos (UA-TG-8.A y UA-TG-8.B) para facilitar su gestión.

Esta corrección conlleva la modificación del cuadro C.1.1 de Unidades de Actuación de la Villa de Tegui en lo que respecta a la UA-TG-8 del Anexo 2.2.1 "Justificación del Aprovechamiento Urbanístico", la modificación de la Ficha UA-TG-8 en UA-TG-8.A e incorporación de una nueva Ficha la UA-TG-8.B del Anexo 4.2.1 "Fichero de ámbitos, sectores y planeamiento remitido", además de la modificación de los Planos de Ordenación Pormenorizada C.1.1 Villa de Tegui.



c. Equipamiento Estructurante Insular (EEI-2.B) Fundación César Manrique.

En respuesta a la alegación presentada por la Fundación César Manrique el 5 de mayo de 2014 (reg. entrada nº 14109) en relación al Taro de Tahíche en la que se solicita una mayor concreción de las condiciones específicas del Equipamiento Estructurante E.E.I-2.B Fundación César Manrique, se propone introducir estas condiciones es la Normativa del Plan General.

Esta corrección conlleva la modificación del artículo 96 “SGI y EEI relativos a elementos de Patrimonio Histórico Cultural (SGI.2 y EEI.2)” de la Normativa de Ordenación Estructural, Plano B.2 Sistema Territorial de Ordenación Estructural, Planos de Ordenación Pormenorizada de Tahíche. C.4.1., Ficha de la Fundación César Manrique del Catálogo Arquitectónico de Tegui.

Se incorpora en el Documento del Plan General la alegación presentada por la Fundación César Manrique el 5 de mayo de 2014 (reg. entrada nº 14109) en relación al Taro de Tahíche, y el informe municipal del área de patrimonio de fecha 9 de julio de 2014 con nº de registro interior de informe 4004 sobre alegaciones respecto a los grados de protección del Taro de Tahíche (Fundación César Manrique) y Catálogo Arquitectónico del PGO de Tegui en el cual se valora lo alegado por la Fundación César Manrique en su escrito de 5 de mayo de 2014.

d. Denominación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes Insulares, y Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes Municipales.

En aras de mejorar la identificación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes Insulares, y Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes Municipales se propone incorporar la “denominación” tal como se hacía en la Aprobación Inicial del Plan General.

Esta corrección conlleva la modificación del apartado E.7.1 “Sistemas Generales e Infraestructuras” de la Memoria de Ordenación, Título V “Los



Sistemas Generales” (en lo referente a la denominación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes Insulares, y Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes Municipales) de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural, el Plano B.2 Sistema Territorial de Ordenación Estructural, el Capítulo 2 “*Sistemas Generales Municipales y los Equipamientos Estructurantes Municipales*” (en lo referente a la denominación de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes Municipales) de la Normativa Urbanística de la Ordenación Pormenorizada y todos los Planos de Ordenación Pormenorizada en los que aparezca algún Sistema General o Equipamiento Estructurante.

e. Mejoras de las determinaciones de los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes Insulares.

En aras de mejorar las determinaciones de los Sistemas Generales se incorporan condiciones de edificación, compatibilidades de uso, etc. que no fueron correctamente trasladadas de la Aprobación Inicial a la Provisional.

Esta corrección conlleva la modificación de los arts. 95 “*Los SGI y EEI relativos al desarrollo de ciertas actividades sobre el territorio (SGI.1 y EEI.1)*”, 98 “*SGI relativos al sistema insular de dotaciones y servicios (SGI.4)*”, 99 “*EEI relativos al sistema insular de dotaciones y servicios. Campo de Golf de Costa Tegui (EEI.4.2)*” y la denominación del artículo 105 a “*EEI de comunicaciones e infraestructuras energías renovables-(EEI-5.5.A)*” de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural:

f. Uso alojativo en núcleos urbanos no turísticos.

El Plan General propone, al amparo de los contenidos del artículo 2.2.2.7 de disposiciones sobre estructura territorial básica del PIOL’91 (directriz indicativa para graduar las tolerancias de usos del cuadro resumen anexo), permitir la modalidad de hotel en aquellos núcleos no turístico donde el Plan Insular la tolere.

Esta corrección conlleva la modificación de los arts. 73 “*Establecimientos alojativos hoteleros*”, 158 “*Régimen de usos de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación compacta*” y 164 “*Régimen de usos de las*



Zonas de Ordenación en tipología de edificación exenta” de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada

g. Accesos de vehículos a parcelas en Costa Tegui.

En la Aprobación Provisional del Plan General se establece una regulación de accesos de vehículos a parcelas que no se ajusta a la realidad consolidada por lo que el Plan propone su modificación.

Esta corrección conlleva la modificación de los arts. 66 “*Modalidades de vivienda*” y 180 “*Régimen de usos de las Zonas de Ordenación A_{VAG}*” y de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

h. Régimen de uso de la zona de ordenación en tipología de edificación exenta.

El Plan General propone una mejor regulación para la autorización de los usos comerciales y restauración y bares en función de la jerarquía de la vía en que se localice el local.

Esta corrección conlleva la modificación del artículo 164 “*Régimen de usos de las Zonas de Ordenación en tipología de edificación exenta*” de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

i. Equipamiento complementario turístico. Restauración y bares.

El Plan General propone una mejor regulación para la autorización del uso restauración y bares en las parcelas calificada como alojamiento turístico.

Esta corrección conlleva la modificación de los arts. 191 “*Condiciones específicas de la Zona de Ordenación T_H*”, 192 “*Condiciones específicas de la Zona de Ordenación T_A*” y 193 “*Condiciones específicas de la Zona de Ordenación T_C*” de la Normativa Urbanística de Ordenación Pormenorizada.

j. Palacio Ico. Casa cuartel de La Guardia Civil.

El Plan General propone la modificación de algunos de los parámetros y condiciones de protección del bien catalogado P47 “*Casa Cuartel de la*



Guardia Civil”, del Catálogo Arquitectónico de Tegui después de un mejor estudio de sus valores patrimoniales.

Por tanto:

- Se modifica el grado de protección de integral a ambiental.
- Se amplía los tipos de intervención añadiendo la rehabilitación.
- Se cambia el uso actual de vivienda a comercial, restauración y bares y alojamiento.

Esta corrección conlleva la modificación de la Ficha del 47 del Catálogo Arquitectónico.

B.2.7. Aprobación Definitiva Addenda del Plan General.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 29 de julio de 2014, en su sede de Cabildo Insular de Lanzarote, acordó lo siguiente:

Primero: APROBAR DE FORMA PARCIAL el Plan General de Tegui CON PUBLICACIÓN CONDICIONADA a que el Ayuntamiento subsane:

- Las correcciones aportadas en la Addenda deben incluirse en el PGO, por lo que debe realizarse un Texto Refundido.
- Deben notificarse las correcciones y mejoras normativas a los propietarios de las parcelas afectadas.

Segundo: SUSPENDER la aprobación definitiva de las determinaciones del PGO de Tegui relativas a los ámbitos territoriales hasta que las Administraciones Públicas emitan informes favorables o transcurra el plazo legalmente establecido para su emisión, y en todo caso en un plazo máximo de seis meses.

Los ámbitos suspendidos por acuerdo de la COTMAC son los siguientes:

“

1. **Respecto al informe de la Dirección General de Aviación Civil.** Los ámbitos suspendidos de Aprobación Definitiva son los siguientes:



- a. *En el núcleo de población de "Villa de Tegui":*
 - *El Suelo Urbano Consolidado SUCU situado en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas y en zonas donde las construcciones propuestas podrían vulnerar dichas servidumbres.*
 - *Las Unidades de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado UA-TG-1, UATG-7, UA-TG-8 y UA-TG-9.*
- b. *En el núcleo de población de "Nazaret":*
 - *El Suelo Urbano Consolidado SUCU situado en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas y en zonas donde las construcciones propuestas podrían vulnerar dichas servidumbres.*
 - *Las Unidades de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado UA-NA-3, UA-NA-4 y UA-NA-5.*
- c. *En el núcleo de población de "Tesequite":*
 - *El Suelo Rústico de Asentamiento Rural SRAR situado en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas, al Noroeste del núcleo de población.*

Estos ámbitos suspendidos se localizan gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada de la Villa de Tegui, Nazaret y Tesequite con la denominación de "ámbitos suspendidos de Aprobación Definitiva como consecuencia del informe preceptivo y vinculante de la DGAC", C.1.1.4, C.1.2.4 y C.1.4.4, respectivamente.

Por otro lado, previamente al levantamiento de la suspensión se deberá contar con informe favorable expreso de la Dirección General de Aviación Civil. Junto a la solicitud del referido informe, por parte del Ayuntamiento, se deberá aportar un estudio aeronáutico de seguridad que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

*2. Dado que el **informe emitido por la Dirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre** (entrada en el Ayto. 13.12.2013) era condicionado, se deberá remitir el documento corregido y diligenciado a la dicha Dirección General, a*



través de la Demarcación de Costas de Canarias, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley 22/1988 de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral.

Hasta tanto, quedan suspendidas las siguientes zonas:

- Charco del Palo y Los Cocoteros (relativo a la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre).
- Los núcleos litorales de Caleta Caballo y Las Caletas (relativo al cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas).

3. Dado que se aportan las fichas modificadas; nº 16 "Jardín de Cactus" en Guatiza y nº38 "Conjunto Histórico de Teguiise" (derivado del **informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo**, entrada en el Ayto. 09.05.2014) y las fichas nº 47 "Casa Cuartel de la Guardia Civil" en Teguiise y nº 136 "Taro de Tahíche (Fundación César Manrique)" en Tahíche (derivado de las mejoras introducidas a propuesta del Ayuntamiento) se deberá solicitar nuevamente informe al Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Lanzarote, en virtud del artículo 8.c) de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 4/1999.

Hasta tanto, quedan suspendidos los referidos bienes integrantes del patrimonio arquitectónico.

4. Si bien, en la Memoria de la Adenda se indica que se ha mantenido una reunión con los responsables del **Área de Vías y Obras y Parque Móvil de la Consejería de Obras Públicas del Cabildo**, el 21 de febrero de 2014, donde se acordó el proceder para subsanar el punto 5 del informe sobre la ordenación pormenorizada, no se ha emitido informe que dé por subsanado dicho punto.

Este punto 5 del informe tiene que ver con la presencia de accesos directos a las carreteras insulares como consecuencia de nuevas actuaciones urbanísticas, por ello, se deberán suspender dichas actuaciones hasta tanto no se emita informe por parte del Área de Vías y Obras y Parque Móvil de la Consejería de Obras Públicas del Cabildo.

Estas actuaciones urbanísticas son las siguientes:

- UA-TG-8 en Teguiise



- UA-NA-1 en Nazaret
- Sector de suelo 9 en Guatiza
- UA-GU-3 en Guatiza
- UA-TI-3 en Tiagua
- UA-TAO-3 en Tao
- UA-MU-1 en Muñique
- Dotación deportiva D-D-SO-1 en Soo
- UA-SO-8 en Soo

5. *Por lo que se refiere al informe emitido por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, se dejan en suspenso las estaciones o instalaciones radioeléctricas, y las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas.”*

Tercero: Encomendar al Director General de Ordenación del Territorio, que previos los informes de los Servicios correspondientes verifique el cumplimiento del condicionante establecido en el **dispositivo primero del presente acuerdo y comprobado su cumplimiento ordene la aprobación definitiva.**

Por tanto **el presente documento (PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE TEGUISE. TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA) da cumplimiento a lo solicitado en el punto Primero del acuerdo de la COTMAC en lo referente a la realización de un texto refundido donde se incluyan las correcciones aportadas en la Addenda.**



C. OBJETIVOS AMBIENTALES Y ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN.

C.1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL ESPECÍFICO.

Este Plan es el instrumento establecido para la ordenación general del municipio de Teguiise, por lo tanto, el contenido ambiental asumido es el referido al ámbito del municipio de Teguiise, con excepción del territorio circunscrito a los Espacios Naturales Protegidos, cuya ordenación se rige por sus correspondientes Planes y Normas, al estar situados éstos jerárquicamente por encima de este Plan General de Ordenación.

En el Plan se establecen las determinaciones que deben seguirse para garantizar la conservación, protección y mejora del medio ambiente del municipio, con el grado de detalle que permite la amplitud del ámbito a ordenar.

Por tanto se incluye cartografía a una escala que varía entre 1:25.000, que representa a todo el municipio y que se ha utilizado en aquellos casos en los que la información a representar pretende tener un carácter más orientativo, y (1:2.000) para aquellos aspectos en los que es necesario un mayor detalle en la representación gráfica.

C.2. OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PGO.

El PGO de Teguiise hace suyos los objetivos medioambientales establecidos por el PIOL`91 y por el marco legislativo que se abre a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente. Actualmente derogada por la Ley 21/2013 de evaluación ambiental que entrará en vigor en diciembre de 2014.



En este sentido el PGO recoge en su documentación gráfica y normativa los contenidos relativos a la protección del medio ambiente y del paisaje que le son exigibles en cumplimiento de la legislación al respecto (TRLOTENc'00, Ley 19/2003 por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, PIOL'91, Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, etc.) y en concordancia con los usos del suelo existentes en el territorio.

Así, tanto los objetivos que se plantean en este PGO como los criterios de ordenación del mismo, están condicionados por la existencia de zonas de valor agrícola, de elementos a preservar, zonas arqueológicas, núcleos de población y protección de los Espacios Naturales Protegidos.

Con respecto a la ordenación, en lo que hace referencia a la toma de decisiones que, de acuerdo con el artículo 4.1.4.1. A.3) del PIOL'91, son competencias del planeamiento municipal, la ordenación del suelo interior a los núcleos de población, en el marco del referido TRLOTENc'00.

De este modo, se entiende que con independencia del obligado cumplimiento de la Ley Territorial, es posible recoger los criterios y directrices que al respecto estableció el PIOL'91, asumiéndolos como propios. En ese sentido, se han planteado como objetivos medioambientales los siguientes:

1. La preservación de la biodiversidad y la defensa de la integridad de los ambientes naturales que perviven en la isla, evitando su merma, alteración o contaminación.

Por ello es objetivo del Plan, preservar los principales elementos definitorios del paisaje lanzaroteño, tales como los singulares sistemas de cultivos (terrazas, enarenados, cultivos bajo jable, la Geria, la cochinilla, etc.).

Por otra parte, también resulta de interés el establecimiento de las tipologías edificatorias que resulten acordes, en la medida de lo posible, con el desarrollo tradicional característico de los distintos núcleos, y de criterios de estética de la edificación (formas, volúmenes, etc.).

2. El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto a recurso natural singular.



En este sentido, el PGO plantea el tratamiento de los bordes en los puntos de contacto entre los núcleos de población y el suelo rústico, especialmente en áreas de especial protección, o la creación de nuevas infraestructuras y servicios que garanticen, con el máximo respeto posible del medio ambiente, la calidad de vida de la población.

3. La armonización de los requerimientos del desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.

Respecto a este objetivo el PGO propone compatibilizar el componente humano, la actividad económica y el ecosistema insular en el municipio, y lograr una interacción ecológica con el entorno ambiental más próximo (medio marino y atmosférico) y con la Biosfera en general.

4. La gestión de los recursos naturales de manera ordenada para preservar la diversidad biológica, de modo que produzcan los mayores beneficios para las generaciones actuales, sin merma de su potencialidad para satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones futuras.

5. El aprovechamiento de los recursos naturales renovables sin rebasar su capacidad de recuperación, evitando transformaciones en el medio que resulten irreversibles o irreparables.

Para estos dos objetivos el PGO pretende crear un modelo útil y representativo basado en la combinación de los distintos elementos, relacionando los componentes locales de la sostenibilidad insular (el patrimonio natural, la identidad cultural,...) con aquellos otros que conectan con problemas ambientales a nivel global (energía, transportes o residuos).

6. La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.

En este sentido el PGO se plantea el control y protección del suelo de la actividad urbanizadora así como el control de los nuevos desarrollos urbanos, evitando dispersiones innecesarias; la limitación del crecimiento de los núcleos de población, manteniéndolos básicamente en los delimitados en su día por las Normas, salvo limitadas ampliaciones puntuales; la mejora de los niveles de implantación de la



edificación y de las infraestructuras; y la adecuación de los estándares de espacios libres y zonas verdes.

7. La conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitats naturales.
8. La conservación, restauración y mejora del Patrimonio Histórico.
9. La conservación, restauración y mejora del paisaje.

Para ello se propone la protección de la flora y de la fauna, la mejora de la calidad del aire y del agua, un adecuado tratamiento de los residuos, y evitar los vertidos, los movimientos de tierras innecesarios, y en definitiva, cualquier acción capaz de producir impacto ambiental.

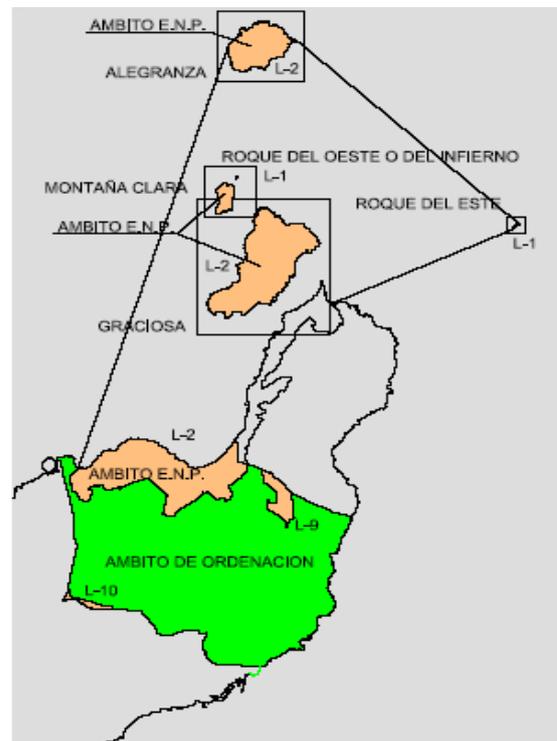


D. DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

D.1. ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

El área de ordenación del PGO, en la que se establecerá la ordenación urbanística sin perjuicio de las competencias atribuidas a otros instrumentos de ordenación, será el correspondiente al término municipal, con exclusión de los Espacios Naturales Protegidos ubicados, total o parcialmente, en dicho término municipal, los cuales serán ordenados por el instrumento de ordenación que corresponda.

La superficie del territorio municipal es de 26.398,48 Has, de los cuales 7.906,30 Has están ubicadas en Espacios Naturales Protegidos. Esta superficie se distribuye en los siguientes Espacios Naturales:



- L-1: Reserva Natural Integral de Los Islotes.
- L-2: Parque Natural del Archipiélago Chinijo.
- L-9: Paisaje Protegido de Tenegüime.
- L-10 Paisaje Protegido de La Geria.

Del territorio municipal el 29,95% se encuentra adscrito a la red de Espacios Naturales de Canarias.



Por todo ello, el ámbito de ordenación de este PGO es de 18.492,18 Has, superficie que resulta de restar la superficie protegida del total municipal.

Entre los núcleos que se encuentran en el municipio de Tegui se localizan 4 situados en la delimitación del Parque Natural del Archipiélago Chinijo, por lo que estos no forman parte del ámbito de ordenación. Desde este PGO se informa de su existencia, analizando la presión y la importancia que representan en el conjunto del municipio, pero deberán ser ordenados por el instrumento de ordenación del Espacio Natural en el que se encuentran enclavados.

La representación gráfica del ámbito de ordenación del PGO se encuentra reflejada en la imagen anterior y en el **plano** de ordenación **B.1** Ámbito de ordenación.

D.2. LA ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

El contenido de carácter estructural del Plan General de Ordenación es definido en el artículo 32.2 del TRLOTENc'00, de acuerdo al cual, lo constituye el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de ordenación del PGO, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro.

La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:

1. El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.
2. La clasificación del suelo en base a las determinaciones que a este respecto contiene el TRLOTENc'00, en este sentido se contempla:
 - a. Con respecto al suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.
 - b. Con respecto al suelo urbano y el urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.



- c. Para cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.
3. En su caso, la regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.
4. La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad. Se incluyen dentro de estos sistemas generales, al menos, los siguientes:
 - a. El sistema general de espacios libres, parques y plazas públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y a las previsibles para el futuro, respetando los mínimos establecidos en las pertinentes Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico, sin que en ningún caso pueda ser inferior a cinco (5) metros cuadrados por habitante o plaza alojativa, e incluyendo como integrantes de este sistema los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias.
 - b. Sistemas generales de equipamientos y servicios supramunicipales y, en particular, de redes de transportes, comunicaciones y servicios, con esquema indicativo de su trazado y funcionamiento.
 - c. Sistemas generales de otras infraestructuras, dotaciones o equipamientos municipales que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización urbana.
 - d. Vías públicas y demás infraestructuras que comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para la integración de éstas en una red coherente.

La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler, u otras formas de acceso a la vivienda, como el



derecho de superficie o la concesión administrativa. De conformidad con la legislación estatal vigente (Decreto Legislativo 2/2008, de 23 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, en combinación con la legislación autonómica) esta reserva, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad y 25% de aprovechamiento residencial, del conjunto de suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

D.3. EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

El modelo territorial del PGO se inserta dentro de lo legalmente posible, dada su no adaptación al TRLOTENc'00, Directrices de Ordenación y no disposición del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo Insular, al modelo territorial definido por el PIOL (Decreto 63/1991), el cual fija como principal objetivo de ordenación el racionalizar y delimitar el desarrollo territorial y turístico de la isla, en base a lo cual define lo que denomina la "Estructura Territorial Insular Básica", que se articula en los tres Sistemas Básicos de Ordenación, es decir:

1. El sistema articulado de los núcleos de población, o "Los Sistemas Urbanos Insulares", como es denominado por las Directrices de Ordenación General (DOG 53), formado por los núcleos urbanos de población, incluidos los turísticos, y los asentamientos rurales.

Este sistema queda definido por la articulación territorial de los núcleos de población identificados, distinguiéndolos en base a sus características y a la jerarquización establecida por la Ley de Directrices (DOG 53), como:

Núcleos II, Tendrán esta consideración el resto de las capitales insulares, así como aquellos núcleos que desde la ordenación insular se definen como núcleos de servicios para atender las necesidades de un ámbito territorial y población amplio, superior en todo al del municipio. En este grupo se encuadran los núcleos de Tahíche, categorizado por el PIOL'91 como núcleo residencial de descongestión, y Costa de Tegui.

Núcleos III. Centros de concentración de los servicios más inmediatos y menos especializados que los anteriores, destinados preferentemente a un ámbito limitado a nivel municipal o de pequeña comarca aislada. En este grupo se



incluyen La Villa de Teguiise, cabecera administrativa del municipio y del ámbito territorial centro y en menor medida los núcleos de Guatiza y Tiagua, que el PGO designa como cabecera de los ámbitos territoriales Oeste y Este.

Núcleos IV. Que corresponde a los restantes núcleos de población donde los niveles de servicios se limitan a su propia población y la del entorno rural inmediato. En este grupo se integrarían los núcleos de población de: Charco del Palo, Nazaret-Oasis de Nazaret, Mozaga, Tao, Tiagua, Guatiza, El Mojón, Muñique, Soo, Teseguite, Los Valles, Las Caletas, Caleta Caballo, Los Cocoteros y todos aquellos núcleos no reconocidos por el Plan Insular y que el PGO propone su consideración como tales: Los Ancones, Las Cabreras y Lomo de San Andrés.

No obstante como consecuencia de los informes recibidos por parte de las Administraciones a la Aprobación Inicial, este aspecto ha sido matizado, ya que solo se ha podido reconocer el núcleo de Los Ancones.

A su vez, el PGO articula estos núcleos en base a lo que define como ámbitos territoriales, que se configuran como sistema articulado y jerarquizado de los núcleos de población, definiendo cinco áreas o zonas, en base a la interrelación entre los núcleos y la prestación de dotaciones y servicios, siendo las siguientes:

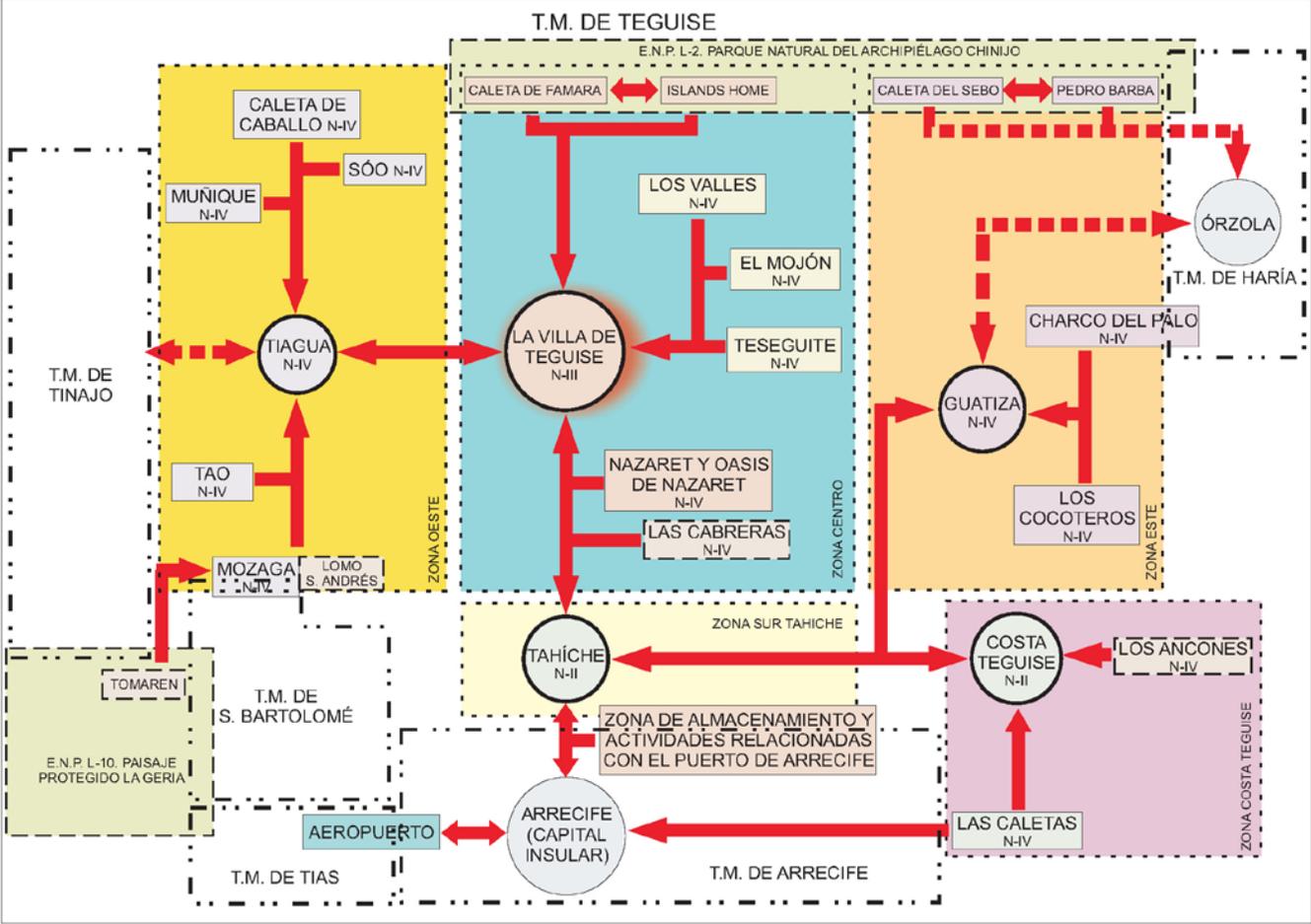
- Zona Centro, en la que se encuadran los núcleos de la Villa de Teguiise, que se configura como centro administrativo y de servicios del municipio y de la Zona Centro, de ella dependen jerárquicamente los núcleos rurales de Los Valles, Teseguite y El Mojón, así como los núcleos urbanos de Nazaret-El Oasis de Nazaret y Las Cabreras. No obstante como consecuencia de los informes recibidos por parte de las Administraciones a la Aprobación Inicial, este aspecto ha sido matizado, ya que el núcleo de Las Cabreras no se ha podido reconocer.
- Zona Este, que ocupa el Sureste del municipio, en el que se encuadran los núcleos de Guatiza, que se configura como el núcleo principal de la Zona y como tal acogerá los principales servicios de dotaciones de ésta, y los núcleos de litoral de Los Cocoteros y Charco del Palo, este último compartido con Haría.



- Zona Oeste, que ocupa el Oeste del municipio, limítrofe con los municipios de Tinajo y San Bartolomé. En esta Zona se localizan los núcleos Tiagua, que se configura como núcleo principal de la Zona, Mozaga, compartido con San Bartolomé, Tao, Muñique y Soo, y en la costa el núcleo de litoral de Caleta Caballo.
- Zona Tahíche, que se desarrolla a ambos lados de la Carretera LZ.1 comprendido entre Arrecife y la intersección con la LZ-10. Este núcleo de descongestión está previsto por el PIOL'91 y el PGO, que se configure junto con Costa Tegui, como la zona de mayor crecimiento del municipio. Asimismo, dada su situación entre Arrecife y Costa Tegui, hace que sea receptor de sistemas generales insulares, ya desarrollados, o previstos por el planeamiento insular en revisión. En esta zona se localiza el grueso del suelo urbanizable clasificado con destino residencial, así como las reservas de suelo con destino al desarrollo de un área de industrias, almacenes y servicios. Este núcleo se encontraría en el grupo de núcleos II, según la estructura de las DOG.
- Zona Costa Tegui, a la que se une por su situación de continuidad el núcleo de litoral de Las Caletas y Los Ancones. Este núcleo se configura dentro de la ordenación insular como uno de los tres grandes núcleos turísticos de la isla, definidos por el PIOL'91 como de alojamiento turístico, residencial y servicios, al que asigna un techo de 49.800 plazas, de las cuales 32.800 serían turísticas, si bien al día de hoy sólo están autorizadas unas 17.238 plazas alojativas. En él residen alrededor del cincuenta por ciento de la población residente del municipio, aun así, más del cincuenta por ciento de sus parcelas no han sido edificadas, en gran medida por no haberse adaptado al PIOL'91. Este núcleo también se encontraría en el grupo de núcleos II según el sistema urbano insular establecido por las Directrices de Ordenación General.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014





Para la ordenación pormenorizada de estos núcleos de población se ha procedido a la clasificación del suelo como suelo urbano, categorizado como consolidado y no consolidado, urbanizable, categorizado como sectorizado, ordenado y no ordenado, y de asentamiento rural.

No se consideran dentro de esta estructura los núcleos enclavados en el Parque Natural del Archipiélago Chinijo (Caleta del Sebo, Caleta de Famara, Pedro Barba e Islands Homes), al quedar estos fuera del ámbito de ordenación del Plan General de Ordenación, por corresponder su ordenación al Plan Rector de Uso y Gestión del Archipiélago Chinijo.

2. El Sistema del Medio Físico y del Paisaje Insular, o Sistema Rural, como lo denomina las Directrices de Ordenación, constituidos por los suelos o espacios excluidos del proceso de urbanización por su valor como espacio vacío o por razones económicas y ambientales, incluidos los espacios protegidos y los paisajes naturales y culturales.

En este caso, dado que la categorización del suelo rústico del PIOL'91 no está adaptada al TRLOTENc'00, una vez analizados los valores en presencia, son adscritos por el PGO a alguna de las categorías definidas en el artículo 55 del TRLOTENc'00.

3. El Sistema de Distribución de los Grandes Usos del Suelo en el Territorio, sistema de las Infraestructuras y los Servicios, o Sistema de Infraestructuras y Servicio, compuesto por las grandes infraestructuras, equipamientos estructurantes y sistemas generales de relevancia territorial, que se realiza en base a la identificación de sus categorías y a los criterios generales para su distribución así como el régimen de compatibilidad de los mismos en el territorio.

Los sistemas generales y equipamientos insulares han sido definidos por el PIOL'91 a partir de sus distintos usos, el medio físico y el paisaje, y en atención a los núcleos de población, de manera que respondan al esquema de los tres sistemas básicos que conforman la Estructura Territorial Básica del mismo. Entre estas infraestructuras, sistemas generales y equipamientos estructurantes destacaría por su incidencia, la amplia red de carreteras pertenecientes a la red regional (de primer orden), a la red insular (segundo y tercer orden) y la red municipal o de cuarto orden.

Entre los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes destacaríamos, el Campo de Golf de Costa Tegui, la Fundación César Manrique, el Jardín de Cactus, el



Complejo Industrial y Agropecuario de TeguiSe, el Complejo Medioambiental de Zonzamas, el Parque Eólico de Los Valles y las zonas donde se desarrollan importantes actividades extractivas.



E. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS PARA LA ORDENACIÓN.

E.1. CRITERIOS GENERALES.

El PGO clasifica, categoriza y califica el suelo, incluido los sistemas generales insulares, municipales y equipamientos, asignándole la clase de suelo, categoría y calificación que le corresponda de acuerdo con lo establecido por el TRLOTENc'00 y los criterios de ordenación del PIOL'91.

E.2. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN.

Las actuaciones de transformación urbanística vienen definidas en el artículo 14 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Se entiende por actuaciones de transformación urbanística, las actuaciones de urbanización que suponen el paso de un ámbito de suelo en situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras, dotaciones y equipamientos, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

De la propuesta de ordenación del PGO se considerarán actuaciones de transformación las que afectan:

- a. Al **suelo urbano categorizado como no consolidado (SUNC)**, en su totalidad ordenado pormenorizadamente por el PGO. Dicho suelo, para pasar de su situación inicial de suelo rural a suelo urbanizado deberá ser objeto de la



correspondiente actuación de gestión regulada por el Decreto 183/2004 (RG) y en especial los contenidos del Título II, referente a las Actuaciones de Gestión Urbanística.

No obstante, el suelo no alcanzará la situación de urbanizado hasta el momento en que se concluyan las obras de urbanización, de conformidad con el Proyecto de Urbanización que las legitime, habiéndose cumplido los deberes y levantando las cargas correspondientes, condiciones que se regulan en la Normativa de la Ordenación Estructural del PGO.

- b. Al **suelo urbanizable en todas sus categorías**. En el suelo así clasificado las condiciones para su paso de suelo rural a suelo urbanizado deberán ser objeto de la correspondiente actuación de gestión regulada por el Decreto 183/2004 (RG) y en especial los contenidos del Título II, referentes a las Actuaciones de Gestión Urbanística. En el caso de no estar directamente ordenado por el PGO deberá ser ordenado pormenorizadamente mediante Plan Parcial de Ordenación.

No obstante, al igual que el SUNC, no alcanzará la situación de urbanizado hasta el momento que se concluyan las obras de urbanización de conformidad con el Proyecto de Urbanización que las legitime, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes, condiciones que se regulan en la Normativa de la Ordenación Estructural del PGO.

- c. Al **Suelo Rústico de Asentamiento Rural**, cuando no disponga de las condiciones de urbanización precisas para ser edificado o, como en el caso de Los Ancones, el PGO lo adscriba a una Unidad de Actuación, deberá operarse de forma similar a los SUNC para alcanzar la condición de suelo urbanizado.

E.3. ACTUACIONES DE DOTACIÓN.

Las actuaciones de dotación vienen definidas en el artículo 14 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.



b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Es decir, que tienen por objeto obtener incremento de dotaciones en suelos urbanos consolidados.

Directamente el PGO no ha previsto ninguna actuación de dotación, no obstante las regula en el artículo 6 de la Normativa de la Ordenación Pormenorizada.

E.4. ACCIONES PARA LA SUSTITUCIÓN O TRASLADO DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES Y ACTIVIDADES GANADERAS.

El Ayuntamiento, con el objeto de conocer la situación actual de las instalaciones industriales y actividades ganaderas, ha elaborado un Censo.

El Plan General de Ordenación, una vez conocidos los datos que aporta el referido Censo, toma las siguientes determinaciones:

- a. Desarrollar en sus documentos de carácter normativo un régimen para la regulación de estas actividades.
- b. Delimitar y regular áreas para la implantación de actividades agropecuarias que son identificadas en los planos de ordenación estructural.
- c. Delimitar y regular áreas para la implantación de instalaciones industriales en los términos y condiciones previstos en el artículo 7 de la LMU. En este sentido se han fijado dos ámbitos de suelo urbanizable para estas actividades:
 - Suelo Urbanizable situado al Sur de Tahíche colindante con Arrecife y cercano al Puerto de los Mármoles.
 - Suelo Urbanizable Sectorizado situado al Norte de Costa Tegui, de menor dimensión, que tiene como objeto prestar servicio a dicho núcleo.



E.5. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La clasificación del suelo es la determinación urbanística estructural mediante la cual se caracteriza un ámbito territorial desde la óptica principal de su destino básico en el proceso de urbanización. La clasificación de suelo es asimismo la determinación primera que, junto con la categorización y, en su caso, la calificación urbanística, delimita el contenido del derecho de propiedad de los bienes inmuebles.

Basándose en lo anterior, utilizando criterios de ordenación para el desarrollo sostenible del municipio, y en coherencia con el TRLOTENC'00 y las Directrices de Ordenación y el PIOL'91, el PGO procede a clasificar la totalidad del suelo adscrito a su ámbito de ordenación como:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo rústico.

Así, las 18.492,18 Has del territorio municipal que son directamente ordenadas por el PGO, se distribuyen como sigue:

CLASIFICACION DEL SUELO		
CLASE	Has	%
RÚSTICO	16.810,38	90,91%
URBANO	1.427,67	7,72%
URBANIZABLE	254,13	1,37%
TOTAL AMBITO DE ORDENACIÓN	18.492,18	100,00%

E.5.1. Suelo urbano.

El suelo urbano es categorizado por el PGO en base a los requisitos establecidos en los artículos 50 y 51 del TRLOTENC'00, distinguiendo en función de sus condiciones específicas entre Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado.

En general, y con independencia del obligado cumplimiento de los requisitos exigidos por el TRLOTENC'00, se ha seguido el criterio de ordenación de la contención del suelo urbano, por ello, las propuestas del PGO mantienen en general las dimensiones y delimitaciones que para los núcleos de población establecieron las



vigentes NN.SS., a las que se ajustan, salvo por ajustes de bordes, parcelas catastrales o ampliación y localización de equipamientos y dotaciones.

La cuantificación de la cantidad de suelo adscrito a cada tipo de suelo urbano se recoge en los cuadros resúmenes de la ordenación por núcleos de población y para el conjunto del municipio.

CATEGORIAS DEL SUELO URBANO		
CATEGORIA	Has	%
CONSOLIDADO	1.327,65	92,99%
NO CONSOLIDADO	100,01	7,01%
TOTAL AMBITO DE ORDENACIÓN	1.427,67	100,00%

E.5.2. Suelo urbanizable.

El suelo urbanizable está constituido por los terrenos, que en el interior de los núcleos de población y tras las garantías de una adecuada urbanización y dotación de servicios e infraestructuras, sea el soporte del crecimiento urbanístico durante el periodo de vigencia del PGO y dentro del programa de desarrollo de éste.

El suelo urbanizable se regula de acuerdo a lo establecido en el TRLOTENC'00 y está situado en el interior de los núcleos de población de Tahíche, Nazaret-Oasis de Nazaret, Los Cocoteros, Soo, Guatiza, Charco del Palo y Costa Tegui.

La cuantificación de la cantidad de suelo adscrito a cada tipo de suelo urbanizable se recoge en los cuadros resúmenes de la ordenación por núcleos de población y para el conjunto del municipio

La superficie total de suelo urbanizable del ámbito de ordenación del Plan General supone un total de 254,13 Has, que equivale al 1,37% del total del suelo ordenando.

Este suelo es categorizado a su vez en alguna de las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable sectorizado ordenado.
- Suelo urbanizable sectorizado no ordenado.
- Suelo urbanizable diferido.



- Suelo urbanizable estratégico.

Destacar que no se propone la clasificación de nuevos suelos urbanizables turísticos.

E.6. CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

Las distintas categorías de suelo rústico que contempla el PGO se corresponden con las establecidas por el artículo 55 TRLOTENc'00, con independencia de la competencia exclusiva del PIOL para la ordenación del suelo rústico, ya que debe prevalecer el mandato del TRLOTENc'00.

La cuantificación de la cantidad de suelo adscrito a las distintas categorías de suelo rústico delimitadas por el PGO se recoge en el siguiente cuadro resumen:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

CUADRO RESUMEN SUELO RÚSTICO						
CATEG.	CLAVE	CATEGORÍA	(m ² s)	Parcial (m ² s)	Total (Has.)	%
SRPN	SRPN-1	Malpais del Cuchillo	193.918			
			Suma SRPN-1	193.918	19,39	0,12%
	SRPN-2	Riscos de Famara	9.942.998			
			Suma SRPN-2	9.942.998	994,30	5,95%
	SRPN-3	Malpaises	5.532.215			
			Suma SRPN-3	5.532.215	553,22	3,31%
	SRPN-4	Llanos de la Hondura	4.447.344			
			Suma SRPN-4	4.447.344	444,73	2,66%
	SRPN-5	Charco del Palo	65.219			
			Suma SRPN-5	65.219	6,52	0,04%
			Suma SRPN		2.018,17	12,07%
SRPP	SRPP-1	El Jable	33.647.202			
			Suma SRPP-1	33.647.202	3.364,72	20,12%
	SRPP-2	Conos Volcánicos	12.490.186			
			Suma SRPP-2	12.490.186	1.249,02	7,47%
	SRPP-3	Rampas de Teguiise	24.731.827			
		Suma SRPP-3	24.731.827	2.473,18	14,79%	
	SRPP-4	Morros del entorno de Teneguime	3.227.149			
			Suma SRPP-4	3.227.149	322,71	1,93%
			Suma SRPP		7.409,64	44,32%
SRPC	SRPC-1	Ermita de las Nieves	45.336			
			Suma SRPC-1	45.336	4,53	0,03%
	SRPC-2	Salinas de Los Agujeros	121.098			
			Suma SRPC-2	121.098	12,11	0,07%
	SRPC-3	Yacimiento de Zonzamas	1.040.210			
			Suma SRPC-3	1.040.210	104,02	0,62%
	SRPC-4	Salinas de Las Caletas	55.066			
			Suma SRPC-4	55.066	5,51	0,03%
	SRPC-5	Zona Paleontológica La Santa	71.990			
		Suma SRPC-5	71.990	7,20	0,04%	
	SRPC-6	Castillo de Santa Bárbara	2.584			
		Suma SRPC-6	2.584	0,26	0,00%	
	SRPC-7	Ermita de San Rafael	511			
		Suma SRPC-7	511	0,05	0,00%	
	SRPC-8	Yacimiento Paleontológica de Tiagua	426.324			
		Suma SRPC-8	426.324	42,63	0,25%	
			Suma SRPC		176,31	1,05%
SRPAG	SRPAG-1	Vegas	21.725.904			
			Suma SRPAG-1	21.725.904	2.172,59	12,99%
	SRPAG-2	Los Valles	6.618.297			
			Suma SRPAG-2	6.618.297	661,83	3,96%
	SRPAG-3	Llanos de Tiagua y Tao	8.039.026			
			Suma SRPAG-3	8.039.026	803,90	4,81%
	SRPAG-4	Llanos litorales Caleta Caballo	1.692.250			
			Suma SRPAG-4	1.692.250	169,23	1,01%
	SRPAG-5	Llanos de Zonzamas	6.395.463			
		Suma SRPAG-5	6.395.463	639,55	3,83%	
	SRPAG-6	Cultivos de cochinilla	7.211.670			
		Suma SRPAG-6	7.211.670	721,17	4,31%	
	SRPAG-7	Inst. industriales ligadas a act.agricolas y/o ganaderas	309.340			
		Suma SRPAG-7	309.340	30,93	0,19%	
	SRPAG-8	Cultivos abandonados	6.475.777			
		Suma SRPAG-8	6.475.777	647,58	3,87%	
			Suma SRPAG		5.846,77	34,97%



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

CATEG.	CLAVE	CATEGORÍA	(m ² s)	Parcial (m ² s)	Total (Has.)	%
SRPM	SRPM-1	Picón industrial	793.673			
		Suma SRPM-1		793.673	79,37	0,47%
	SRPM-2	Jable	2.756.473			
		Suma SRPM-2		2.756.473	275,65	1,65%
	SRPM-3	Piedra ornamental	1.540.453			
	Suma SRPM-3		1.540.453	154,05	0,92%	
	SRPM-4	Tierra para cultivos	814.034			
		Suma SRPM-4		814.034	81,40	0,49%
		Suma SRPM			590,46	3,53%
SRPI	SRPI	Caminos y carreteras	(1) 3.757.685			
		Suma SRPI	40.488	3.798.173	379,82	2,27%
	SRPI-1	Parque eólico de Los Valles	238.132			
		Suma SRPI-1		238.132	23,81	0,14%
	SRPI-2	Complejo ambiental de Zonzamas	279.225			
		Suma SRPI-2		279.225	27,92	0,17%
	SRPI-3	Depuradora de Costa Tegui	31.504			
		Suma SRPI-3		31.504	3,15	0,02%
	SRPI-4	Museo Agrícola "El Patio"	139.079			
		Suma SRPI-4		139.079	13,91	0,08%
	SRPI-5	Campo de Golf de Costa Tegui	1.098.141			
	Suma SRPI-5		1.098.141	109,81	0,66%	
SRPI-6	Centro Penitenciario Tahiche	46.494				
	Suma SRPI-6		46.494	4,65	0,03%	
SRPI-7	Fundación César Manrique	(1) 67.488				
	Suma SRPI-7		67.488	6,75	0,04%	
SRPI-8	Servicios Comunitarios	45.664				
	Suma SRPI-8		56.459	5,65	0,03%	
SRPI-9	Estaciones de Servicio	33.175				
	Suma SRPI-9		22.380	2,24	0,01%	
SRPI-10	Docente de enseñanza Universitaria	278.408				
	Suma SRPI-9		278.408	27,84	0,17%	
		Suma SRPI			605,55	3,62%
SRPT	SRPT	Protección Territorial	4.137.703			
		Suma SRPT		4.137.703	413,77	2,47%
		Suma SRPC			413,77	2,47%
SRPH	SRPH	Protección Hidrológica	418.335			
		Suma SRPH		418.335	41,83	0,25%
		Suma SRPH			41,83	0,25%
SRPL	SRPL	Protección Costera	(2) 1.360.757			
		Suma SRPL		1.361.317	136,13	0,81%
		Suma SRPL			136,13	0,81%
TOTAL SUELO RÚSTICO (excepto S.R. de Asentamiento Rural) (Has.)					16.719,99	102,29%

(1) La superficie total del SRPI no se incluye en el cálculo total porque esta categoría de suelo se superpone a otras ya incluidas, sólo se incluye la superficie que no se superpone a otras categorías de suelo rústico.

(2) La superficie del SRPL no se incluye en el cálculo total porque esta categoría de suelo se superpone a otras ya incluidas.



E.7. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.

E.7.1. Sistemas Generales e Infraestructuras.

Los sistemas generales e infraestructuras y equipamientos estructurantes constituyen la red básica de reserva de terrenos y construcciones destinada a dotaciones públicas y equipamientos privados que conforman los elementos estructurantes básicos para la vida colectiva, y garantizan la funcionalidad de los principales espacios colectivos.

Se distinguen:

- a. **Sistemas Generales (SG):** son aquellos elementos estructurantes sin aprovechamiento lucrativo y de titularidad pública, a cargo de la Administración competente.
- b. **Equipamientos Estructurantes (EE):** son aquellos que al tener atribuido aprovechamiento lucrativo, no cumplen los requisitos definitorios de los sistemas generales.

Según el ámbito territorial al cual dan servicio los sistemas generales y elementos estructurantes lucrativos se dividirán en:

- a. **Insulares:** cuando sirven a la totalidad o casi totalidad de la isla en la que se sitúan.
- b. **Municipales:** cuando sirven a la totalidad o casi totalidad del municipio en el que se sitúan.

Los Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes Insulares (en adelante, SGI y EEI) son los definidos por el Plan Insular de Lanzarote.

En este sentido, el vigente PIOL no se encuentra adaptado al TRLOTENc'00 ni a la Ley 19/2003 de Directrices, por lo que presenta problemas de falta de adecuación, tanto a la realidad existente, como al marco legal de aplicación en la Comunidad Autónoma.

Es por ello que se han recogido en el PGO los SGI y EEI que reconoce el PIOL'91 y también otros que el PGO considera que tienen la entidad y el rango suficiente para considerarse como tales. En algunos casos, incluso estos SGI y EEI



recogidos en el presente PGO fueron incorporados a la Modificación Puntual nº 1, actualmente anulada por varias sentencias, con lo cual es claro el carácter y el ámbito territorial al que dan servicio.

El PGO propone la delimitación de nuevos SG y EE justificándolo por tratarse de elementos ya consolidados, como es el caso del Museo El Patio en Tiagua, o elementos que promuevan la diversificación de la oferta complementaria municipal, como es el caso del nuevo equipamiento de ocio y recreo en Tahíche, y que supongan una diversificación de la economía del municipio, mejoren la oferta educativa insular, como es el caso de la Universidad; a los que se añaden las nuevas instalaciones insulares que al amparo del artículo 47 del TRLOTENc'00 se habilitaron en Tahíche.

Los sistemas generales y equipamientos estructurantes, tanto los preexistentes como los propuestos, estructuran el territorio y se reflejan en el **plano** de ordenación

B.2. Sistema territorial, identificándose los siguientes:

SGI y EEI.

1. SGI y EEI relativos a la instalación de ciertas actividades sobre el territorio, en la que se encuadraría el **EEI-1.1.A. Complejo Industrial y Agropecuario de Teguiise.**
2. SGI y EEI relativos al Patrimonio Histórico y Cultural.

Los SGI y EEI relativos al Patrimonio Histórico y Cultural correspondientes, se situarán allí donde se localicen los bienes declarados de Bien de Interés Cultural (BIC) o aquellos elementos protegidos incluidos en el Catálogo o Cartas de Teguiise, entre los que se encuentran los siguientes:

- **SGI-2.A. Palacio Spínola**, al que se adscribe el propio Palacio y su área de influencia. Dentro de la delimitación del BIC, Conjunto Histórico de la Villa de Teguiise (R.D. 035/80, BOE 28/01/81).
- **SGI-2.B. Castillo de Santa Bárbara.** BIC incoado con publicación en el BOC de 11 de febrero de 2000.- y expediente declarado caducado. Anuncio de 26 de septiembre de 2011, por el que se hace pública la Resolución de 8 de agosto de 2011, que notifica la caducidad del expediente para la delimitación de Bien de Interés Cultural, con categoría de Monumento, Castillo de Santa Bárbara, en el término municipal de Teguiise (Lanzarote).



- **SGI-2.C. Museo (Yacimiento) de Zonzamas.** BIC (R.D. 1337/79, 24/04/79) incoado BIC por Resolución 2413/00 de 7 de septiembre de 2000 (BOC 152, 20/11/00).
 - **SGI-2.D. Ermita de las Nieves,** al que se adscribe el Castillo y su área de influencia BIC, declarado Monumento por el Decreto 22/04/1949, (R.546 y N. Dicc, 26171) y delimitado por Resolución nº 3269/99 de 27/12/1999.
 - **EEl-2.A. Jardín de Cactus.** al que se adscribe el Jardín de cactus y su área de influencia. Incoado BIC por Resolución nº 1927/03 de 9 de junio de 2003 (BOC 164, 25/08/04). Caducado por Orden nº 247 de 2 de mayo de 2011 de la Consejera de Educación, Universidades, Cultura y Deportes. Con posterioridad, el 2 de julio de 2012 se ha emitido resolución por el Cabildo Insular de Lanzarote volviendo a incoar el expediente de declaración de bien de interés cultural con categoría de jardín histórico.
 - **EEl-2.B. Fundación de César Manrique,** al que se adscribe la Fundación y su área de influencia. Incoado BIC. Resolución 3062/02 de 29 de octubre (BOC 67, 07/04/03). Caducado por Orden nº 38 de la Consejera de Educación, Universidades, Cultura y Deportes de 21 de enero de 2011.
3. SGI y EEl relativos a sistemas de espacios naturales y paisajísticos.
- 3.1. Actividades extractivas:
- **EEl-3.2.A. Extracción de picón Lomo Camacho.** Categoría del suelo: SRPM-1.
 - **EEl-3.2.B. Extracción de piedra ornamental Zonzamas.** Categoría del suelo: SRPM-3.
 - **EEl-3.2.C. Extracción de jable Muñique - Soo.** Categoría del suelo: SRPM-2.
 - **EEl-3.2.D. Extracción de tierras para cultivo Vega de Tegui.** Categoría del suelo: SRPM-4.
 - **EEl-3.2.E. Extracción de tierras para cultivo Vega de Guatiza.** Categoría del suelo: SRPM-4.



- **EEl-3.2.F. Extracción de picón roferos de El Dice**, en Guatiza:
Categoría del suelo: SRPM -1
- 4. SGI y EEI relativos al sistema de dotaciones y servicios.
 - 4.1. Equipamientos y zonas verdes:
 - **SGI-4.1.A. Equipamiento Comunitario Insular.** Categoría de suelo: SUCU
 - a. Equipamiento docente:
 - **SGI-4.1.1.A. Antigua Escuela Universitaria de Enfermería de Tegui.** Categoría del suelo: SUCU-IC.
 - **SGI-4.1.1.B. Escuela de Turismo de Tahíche.** Categoría del suelo: SUCU.
 - **SGI-4.1.1.C. Docente de enseñanza universitaria.** Categoría del suelo: SRPI-10
 - b. Equipamiento de bienestar social:
 - **SGI-4.1.4.A. Centro de Mayores Las Cabreras.** Categoría del suelo: SRPI-8.
 - c. Equipamiento deportivo:
 - **EEl-4.2.A.1 Campo de Golf de Costa Tegui.** Categoría del suelo: SRPI-5.
 - **EEl-4.2.A.2 Deportivo.** Campo de Golf de Costa Tegui. Categoría del suelo: SUCU.
 - 4.2. Servicios públicos:
 - **SGI-4.3.A. Defensa.** Categoría del suelo: SRPN-2
 - **SGI-4.3.B. Centro penitenciario de Tahíche.** Categoría del suelo: SRPI-6.
- 5. SGI y EEI relativos al sistema de comunicaciones e infraestructuras.
 - 5.1. Movilidad y transportes.
 - **SGI-5.2.A. Caminos y Carreteras.** Categoría del suelo: Varios.



5.2. Infraestructuras hidráulico sanitarias:

- **SGI-5.3.A. Depósitos de abasto.** Categoría del suelo: Varios.
- **SGI-5.3.B. Depósitos de aguas depuradas.** Categoría del suelo: Varios.

5.3. Saneamiento y depuración: Categoría del suelo: SRPI.

- **SGI-5.4.A. Depuradora de Costa Tegui.** Categoría del suelo: SRPI-3.

5.4. Infraestructura energética:

- **SGI-5.5.A. Red eléctrica.** Categoría del suelo: Varios.
- **EEl-5.5.A. Parque Eólico Los Valles.** Categoría del suelo: SRPI-1.

5.5. Telefonía:

- **SGI-5.6.A. Red de telefonía.** Categoría del suelo: Varios.

5.6. Eliminación de residuos sólidos.

- **SGI-5.7.A. Complejo Ambiental Zonzamas.** Categoría del suelo: SRPI-2.

En los siguientes cuadros se refleja el listado de SGI y EEl propuestos con identificación de su clave y denominación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES INSULARES									
PIOL		CLAVE PGO	DENOMINACIÓN	CLASIF. DE SUELO	CATEGOR.	SUP. (m2s)			
						TOTAL			
1. Relativos a ciertas activ. sobre el territorio.	1.1. Polígonos industriales 1.2. Conjunto de viviendas de promoción pública	EEI	EEI-1.1.A	Complejo Industrial y Agropecuario de Tegui.	RÚSTICO	SRPAG-7	309.340		
2. Relativos al Patrimonio Histórico y Cultural		SGI	SGI-2.A	Palacio Spínola	RÚSTICO	SUCU-IC	861		
			SGI-2.B	Castillo de Sta. Bárbara	RÚSTICO	SRPC-6	2.078		
			SGI-2.C	Museo (yacimento) de Zonzamas	RÚSTICO	SRPC-3	1.040.210		
			SGI-2.D	Ermita de las Nieves	RÚSTICO	SRPC-1	45.336		
		EEI	EEI-2.A	Jardín de Cactus	URBANO	SUCU-IC	16.739		
			EEI-2.B	Fundación César Manrique	RÚSTICO	SRPN-3/ SRPI-7/ SUCU		77.038	
3. Sistema de Espacios Naturales y Paisajísticos	3.1. Elementos puntuales	EEI	EEI-3.2.A	Extracción de picón Lomo Camacho	RÚSTICO	SRPM-1	695.467		
	3.2. Extracciones		EEI-3.2.B	Extracción de piedra ornamental Zonzamas	RÚSTICO	SRPM-3	1.540.453		
			EEI-3.2.C	Extracción de jable Muñique-Sóo	RÚSTICO	SRPM-2	2.756.473		
			EEI-3.2.D	Extracción de tierras para cultivo Vega de Tegui	RÚSTICO	SRPM-4	401.890		
			EEI-3.2.E	Extracción de tierras para cultivo Vega de Guatiza	RÚSTICO	SRPM-4	412.188		
			EEI-3.2.F	Extracción de picón roferos de El Dice	RÚSTICO	SRPM-1	98.206		
			4. Sistema de dotaciones y servicios	4.1. Equipamiento y zonas verdes	SGI	SGI-4.1.A	Equipamiento Comunitario Insular	URBANO	SUCU
SGI	SGI-4.1.1.A	Antigua Escuela Universitaria de Enfermería de Tegui				URBANO	SUCU-IC	416	
	SGI-4.1.1.B	Escuela de Turismo de Tahiche				URBANO	SUCU	6.885	
	SGI-4.1.1.C	Docente de enseñanza Universitaria				RÚSTICO	SRPI-10	278.408	
EEI	EEI-4.1.2	Equip. socio cultural y religioso							
	SGI	4.1.3. Equipamiento sanitario							
	SGI	4.1.4. Equipamiento Bienestar Social			SGI-4.1.4.A	Centro de Mayores Las Cabreras	RÚSTICO	SRPI-8	19.361
	SGI	4.1.5. Equipamiento deportivo							
		4.1.6. Zonas verdes urbanas							
	EEI	4.2. Equipamiento comercial y turístico complementario			EEI-4.2.A.1	Campo de Golf de Costa Tegui	RÚSTICO	SRPI-5	1.251.979
		EEI-4.2.A.2		URBANO	SUCU				
4.3. Servicios Públicos	SGI	SGI-4.3.A	Defensa	RÚSTICO	SRPN-2	23.793			
		SGI-4.3.B	Centro Penitenciario de Tahiche	RÚSTICO	SRPI-6	46.495			
5. Sistema de comunicaciones e infraestructuras	1. Accesibilidad a la Isla								
	2. Movilidad y transportes	SGI	SGI-5.2.A	Caminos y carreteras	VARIOS	VARIOS	4.019.356		
	3. Infraestructuras hidráulico sanitarias	SGI	SGI-5.3.A	Depósitos de abasto	VARIOS	VARIOS	14.990		
			SGI-5.3.B	Depósitos de aguas depuradas	VARIOS	VARIOS	3.433		
	4. Saneamiento y depuración	SGI	SGI-5.4.A	Depuradora de Costa Tegui	RÚSTICO	SRPI-3	29.402		
	5. Infraestructura energética	SGI	SGI-5.5.A	Red Eléctrica	VARIOS	VARIOS	311		
		EEI	EEI-5.5.A	Parque Eólico Los Valles	RÚSTICO	SRPI-1	238.132		
6. Telefonía	SGI	SGI-5.6.A	Red de Telefonía	VARIOS	VARIOS				
7. Eliminación de residuos sólidos	SGI	SGI-5.7.A	Complejo Ambiental Zonzamas.	RÚSTICO	SRPI-2	279.225			

En los siguientes cuadros se refleja el listado de SGM y EEM propuestos con la identificación de su clave, denominación, clasificación y categorización del suelo en el que se sitúan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES						
CLAVE	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN SUELO	CATEG.	LOCALIZACIÓN	ZONA	SUP. (m ² s)
SGM-1	CEMENTERIO DE LA VILLA DE TEGUISE	RÚSTICO	SRPI-8	TEGUISE	CENTRO	17.637
SGM-2	SOCIOCULTURAL VILLA DE TEGUISE	URBANO	SUCU-IC	TEGUISE	CENTRO	2.080
SGM-3	PERRERA DE TEGUISE	RÚSTICO	SRPI-8	TEGUISE	CENTRO	846
SGM-4	ESPACIO LIBRE NAZARET 1	URBANO	SUCU	NAZARET	CENTRO	5.148
SGM-5	EDUCATIVO TAHICHE	URBANIZABLE	SUSO	TAHICHE	SUR-TAHICHE	13.505
SGM-6	DEPORTIVO TAHICHE	URBANIZABLE	SUSNO	TAHICHE	SUR-TAHICHE	15.017
SGM-7.a	RAMBLAS TAHICHE 1	URBANIZABLE	SUNS-E	TAHICHE	SUR-TAHICHE	18.680
SGM-7.b	RAMBLAS TAHICHE 2	RÚSTICO	SRPI/ SRPT	TAHICHE	SUR-TAHICHE	40.564
SGM-8.a	ESPACIO LIBRE TAHICHE 1	URBANO	SUCU	TAHICHE	SUR-TAHICHE	19.304
SGM-8.b	ESPACIO LIBRE TAHICHE 1	URBANO	SUNCU	TAHICHE	SUR-TAHICHE	524,30
SGM-8.c	ESPACIO LIBRE TAHICHE 1	URBANIZABLE	SUNS-D	TAHICHE	SUR-TAHICHE	15.481
SGM-9.a	ESPACIO LIBRE TAHICHE 2	URBANIZABLE	SUSNO	TAHICHE	SUR-TAHICHE	3.002
SGM-9.b	ESPACIO LIBRE TAHICHE 2	URBANIZABLE	SUSNO	TAHICHE	SUR-TAHICHE	15.048
SGM-9.c	ESPACIO LIBRE TAHICHE 2	URBANIZABLE	SUSO	TAHICHE	SUR-TAHICHE	2.800
SGM-10	ESPACIO LIBRE TAHICHE 3	URBANIZABLE	SUSNO	TAHICHE	SUR-TAHICHE	4.500
SGM-11.a	SOCIOCULTURAL TAHICHE	URBANIZABLE	SUSNO	TAHICHE	SUR-TAHICHE	2.500
SGM-11.b	SOCIOCULTURAL TAHICHE	URBANIZABLE	SUSNO	TAHICHE	SUR-TAHICHE	13.205
SGM-12	CEMENTERIO DE GUATIZA	RÚSTICO	SRPI-8	GUATIZA	ESTE	4.337
SGM-13	CEMENTERIO DE TAO	RÚSTICO	SRPI-8	TAO	OESTE	3.486
SGM-14.a	AYTO. DE TEGUISE	URBANO	SUCU-IC	TEGUISE	CENTRO	1.278
SGM-14.b	AYTO. DE TEGUISE	URBANO	SUNCU-IC	TEGUISE	CENTRO	546
SGM-15	ESPACIO LIBRE VILLA DE TEGUISE 1	URBANO	SUCU	TEGUISE	CENTRO	9.394
SGM-16	INSTITUTO DE TEGUISE	URBANO	SUCU	TEGUISE	CENTRO	16.668
SGM-17	PUNTO LIMPIO DE CALETA CABALLO	URBANO	SUCU	CALETA CABALLO	OESTE	562
SGM-18	ESPACIO LIBRE VILLA DE TEGUISE 2	URBANO	SUCU-IC	TEGUISE	CENTRO	15.160
SGM-19	INSTITUTO DE COSTA TEGUISE	URBANO	SUCU	COSTA TEGUISE	SUR	15.293
SGM-20	ESPACIO LIBRE TAO	URBANO	SUCU	TAO	OESTE	1.923
SGM-21	ESPACIO LIBRE SOO	URBANO	SUCU	SOO	OESTE	5.208
SGM-22	ESPACIO LIBRE GUATIZA	URBANO	SUCU	GUATIZA	ESTE	1.636
SGM-23	ESPACIO LIBRE NAZARET 2	URBANO	SUCU	NAZARET	CENTRO	3.754
SGM-24	ESPACIO LIBRE LOS VALLES	RÚSTICO	SRAR	LOS VALLES	CENTRO	4.302
SGM-25	ESPACIO LIBRE LOS COCOTEROS	URBANO	SUCU	LOS COCOTEROS	ESTE	1.519
SGM-26	ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 1	URBANO	SUCU	COSTA TEGUISE	SUR	35.001
SGM-27.a	ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 2	URBANO	SUCU	COSTA TEGUISE	SUR	36.724
SGM-27.b	ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 2	URBANO	SUCU	COSTA TEGUISE	SUR	30.967
SGM-27.c	ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 2	URBANO	SUCU	COSTA TEGUISE	SUR	76.348
SGM-27.d	ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 2	URBANO	SUCU	COSTA TEGUISE	SUR	52.615
SGM-27.e	ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 2	URBANO	SUCU	COSTA TEGUISE	SUR	24.685

EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES MUNICIPALES						
CLAVE	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN	CLA/CAT	LOCALIZACIÓN	ZONA	SUP. (m ² s)
EEM-1	MUSEO ECOLÓGICO "EL PATIO"	RÚSTICO	SRPI-4	TIAGUA	OESTE	139.318
EEM-2	OCIO Y RECREO TAHICHE	URBANO	SUNCU	TAHICHE	SUR-TAHICHE	50.548



E.8. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

Como ya nos hemos referido en otros apartados de la presente Memoria es en la ordenación de los núcleos de población donde la legislación urbanística reserva para el planeamiento municipal la potestad y mayores competencias para el desarrollo del modelo territorial anteriormente definido.

De acuerdo a los contenidos del artículo 32.2 B) del TRLOTENC'00, constituye la ordenación urbanística pormenorizada del PGO, el conjunto de determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquellas en los términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:

- a. La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano ordenado.
- b. La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que corresponda.
- c. La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del PGO.
- d. La delimitación, si procede, de unidades de actuación precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

En general podemos decir que la propuesta de ordenación tiene carácter de contención del crecimiento injustificado del suelo edificable ya que en la mayoría de los casos, la propuesta del PGO se limita a la colmatación interior de suelo vacante existente en el interior de los núcleos de población delimitados, así, en función de sus características y grado de urbanización, se determina la clase y categoría a la que se adscribe el suelo, es decir, suelo urbano, distinguiendo entre el consolidado y no consolidado, suelo urbanizable, concretado la categoría a la que se adscribe, y suelo rústico, en la categoría de asentamiento rural.

Asimismo el Plan define las zonas homogéneas de ordenación, estableciendo para cada una de ellas, el sistema de ordenación para su desarrollo edificatorio,



tipología edificatoria, régimen de usos, y las condiciones de intensidad, posición, forma y volumen de la edificación.

Asimismo, como se ha dicho en otros apartados de esta Memoria, el PGO propone el reconocimiento de tres nuevas entidades poblacionales existentes y con un cierto grado de edificación y/o urbanización que en su momento no fueron reconocidas por el PIOL '91, como son: Los Ancones y Las Cabreras, o de posterior desarrollo como Lomo de San Andrés. No obstante como consecuencia de los informes recibidos por parte de las Administraciones a la Aprobación Inicial, este aspecto ha sido matizado, ya que solo se ha podido reconocer el núcleo de Los Ancones.

Se identifican 23 entidades de población, de las cuales dieciocho (18) se ubican en el Ámbito de Ordenación del Plan General de Ordenación y son reconocidas por éste.

Se propone agrupar dichos núcleos por ámbitos territoriales, en base a criterios de centralidad comarcal y prestación compartida de equipamientos y dotaciones comunitarias a nivel de área, estructuradas, como hemos dicho anteriormente, en cinco zonas o ámbitos territoriales, siendo las siguientes:

1. **ZONA CENTRO**, del que forman parte la Villa de Teguiise, cabecera municipal y del ámbito, Nazaret-Oasis de Nazaret, Los Valles, Teseguite y El Mojón. A consecuencia de los informes recibidos por parte de las Administraciones a la Aprobación Inicial, no se ha podido reconocer el núcleo de Las Cabreras.
2. **ZONA ESTE**, en la que se incluyen los núcleos de Guatiza, con carácter de cabecera del ámbito, Charco del Palo y Los Cocoterros.
3. **ZONA OESTE**, en el que se incluyen los núcleos de Tiagua, cabecera del ámbito, Mozaga, Tao, Muñique, Soo y Caleta de Caballo.
4. **ZONA SUR-TAHÍCHE**, de la que forma parte exclusivamente este núcleo de población.
5. **ZONA COSTA TEGUISE**, del que forman parte esté núcleo, así como los pequeños núcleos de Las Caletas y Los Ancones.

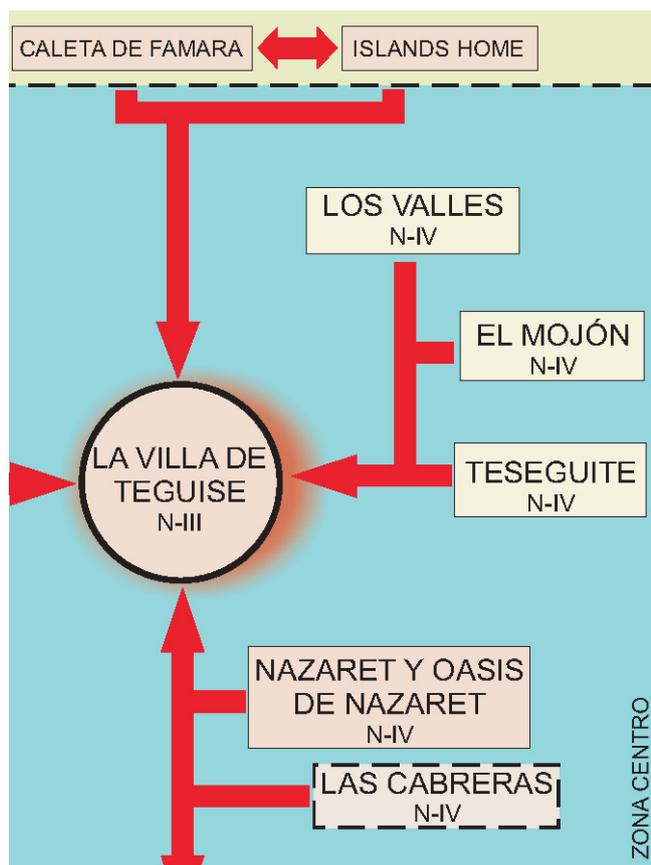


E.8.1. Zona territorial Centro.

El PGO adscribe a la Zona Territorial Centro los núcleos de la Villa de Tegui, al que asigna la condición de centro municipal y zonal, y los núcleos de Nazaret-Oasis de Nazaret, Tesequite, El Mojón y Los Valles. Su principal vía de comunicación con el resto del territorio municipal e insular es la LZ-10 que va de Tahíche a Haría.

A consecuencia de los informes recibidos por parte de las Administraciones a la Aprobación Inicial, no se ha podido reconocer el núcleo de Las Cabrerías como ya se dice en el punto anterior.

Asimismo, estos núcleos, salvo Los Valles, se encuentran total o parcialmente afectados por Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote, por lo que las ordenaciones y edificaciones afectadas por estas servidumbres aeronáuticas deberán respetar las exigencias de la vigente legislación aeroportuaria y de navegación aérea.





1. La Villa de Teguiise.

Este núcleo se configura como centro administrativo del municipio y cabecera del ámbito territorial “Zona Centro”.

Los niveles de urbanización y servicios de que disponen vienen justificados en la información cartográfica de este núcleo que se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.1.1.**

Con respecto a su ordenación el PGO propone:

a. El ajuste del suelo delimitado al actualmente clasificado, salvo ajustes de bordes básicamente justificados por la necesidad de incorporar edificaciones existentes en su cercanía.

b. Clasificar el suelo delimitado como suelo urbano, categorizándolo en función de su grado de consolidación y urbanización, como consolidado y no consolidado, en cuyo caso se procede a delimitar las correspondientes unidades de actuación.

c. Proteger el Casco Histórico de la Villa de Teguiise, clasificando y categorizando como adscrito al suelo urbano consolidado de protección cultural y remitiendo su ordenación, como dispone la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, a un Plan Especial (Plan Especial de Protección del Casco Histórico PEPCH).

d. Mejorar los niveles de equipamientos y dotaciones con objeto de satisfacer las necesidades que demanda su carácter de cabecera municipal y del ámbito territorial, así como de su propia población.

e. Mejorar los accesos y travesías. En el núcleo de Teguiise confluyen tres carreteras, siendo éstas:

- LZ-10: Tahíche-Haría, para la que el PGO propone su tratamiento como vía urbana o travesía.
- LZ-30: Teguiise-Uga, que aunque finaliza en el núcleo y no se introduce en este, el PGO propone para conectarla con la LZ-10 desviar el acceso mediante una nueva vía urbana perimetral, todo ello con objeto de evitar el tráfico excesivo por el interior del Casco Histórico.
- LZ-403: Teguiise-Las Laderas.



Este núcleo se encuentra parcialmente afectado por Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote, por lo que las ordenaciones y edificaciones afectadas por estas servidumbres aeronáuticas deberán respetar las exigencias de la vigente legislación aeroportuaria y de navegación aérea.

La información cartográfica de este núcleo se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.1.1**.

En cuadro adjunto se cuantifica la propuesta de ordenación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

DENOMINACIÓN NÚCLEO:	VILLA DE TEGUISE		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	CENTRO MUNICIPAL RURAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	90,09	100,51	10,41
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	54,50	32,22	-22,28
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	18,17	12,50	-5,67
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)(*)			
Total Residencial	453.726	465.973	12.247
Dotaciones y Equipamientos y E.L.	94.991	123.668	28.677
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	23.022	77.964	54.942
Red varía	196.825	166.526	-30.299
Total suelo urbano consolidado	768.564	834.131	65.567
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU) (SUNCU-NO)			
Total Residencial	102.906	98.035	-4.871
Dotaciones y Equipamientos y E.L.	4.193	23.191	18.998
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	0	546	546
Red varía	25.284	49.170	23.886
Total suelo urbano no consolidado	132.383	170.942	38.559
TOTAL SUELO URBANO	900.947	1.005.073	104.126
A.2 SUELO URBANIZABLE			
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	0	0
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	0	0	0
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	900.947	1.005.073	104.126
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	1.464	1.695	231
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	4.910	3.238	-1.672
TOTAL A SATURACIÓN	4.910	3.238	-1.672
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	679	626	-53
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	1.637	1.256	-381
TOTAL A SATURACIÓN	1.637	1.256	-381
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	36.503	36.315	-188
D.2 SOCIO-CULTURAL	4.379	19.197	14.818
D.3 EDUCATIVO	18.864	19.581	717
D.4 DEPORTIVO	20.898	34.318	13.420
D.5 SANITARIO	1.446	1.448	2
D.6 BIENESTAR SOCIAL	7.141	7.156	15
D.7 ADMINISTRATIVO	6.064	7.633	1.569
D.8 COMERCIAL	3.889	10.195	6.306
D.9 APARCAMIENTOS	0	7.078	7.078
D.10 ESTACIÓN DE SERVICIO	0	3.938	3.938
TOTAL	99.184	146.859	47.675
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGI-4.1.1.A ANTIGUA ESCUELA UNIVERSITARIA DE ENFERMERÍA DE TEGUISE	0	416	416
SGI-2.A PALACIO SPÍNOLA	0	861	861
SGI-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	32.091	32.091
SGI-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	16	16
SGM-2 SOCIOCULTURAL VILLA DE TEGUISE	0	2.080	2.080
SGM-14.a AYUNTAMIENTO DE TEGUISE	0	1.278	1.278
SGM-14.b AYUNTAMIENTO DE TEGUISE	0	546	546
SGM-15 ESPACIO LIBRE VILLA DE TEGUISE 1	0	9.394	9.394
SGM-16 INSTITUTO DE TEGUISE	23.022	16.668	-6.354
SGM-18 ESPACIO LIBRE VILLA DE TEGUISE 2	0	15.160	15.160
TOTAL	23.022	78.510	55.488
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
SGM-3 PERRERA DE TEGUISE	0	846	846
TOTAL	0	846	846



2. Nazaret- Oasis de Nazaret.

Es quizás en este núcleo, situado entre los núcleos de Tahíche y la Villa de Tegui, donde se justifican los mayores requerimientos de suelo edificable, en especial en la zona del Oasis de Nazaret, para los que el PGO propone su ampliación, justificada en su alto grado de colmatación y sus niveles de urbanización, así como en la existencia de un gran número de viviendas que en su momento quedaron fuera de los límites fijados por el PIOL'91, lo que justificaría la necesidad de sobrepasar los límites de superficie máxima establecidos con carácter de directriz vinculante por el mismo.

Estas ampliaciones de suelo cumplirían dos objetivos, por un lado, satisfacer la demanda de suelo edificable, y por otro ayudar a estructurar el núcleo y a elevar los niveles de reservas de suelo con destino a equipamiento y dotaciones para una zona con carencias.

Por lo que el PGO propone:

a. Ajustar los límites del núcleo en base a los últimos datos catastrales disponibles y el trabajo de campo realizado.

b. Dado el alto grado de consolidación y colmatación de la urbanización, la mayor parte de la superficie del núcleo queda categorizada como suelo urbano consolidado. El tipo de ordenación propuesta se basa en la edificación aislada con predominio de la zona de ordenación A₅₀₀.

c. Incrementar los niveles de dotaciones y equipamientos a los requeridos para satisfacer las demandas, mediante la delimitación de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

d. Respecto al suelo urbanizable se delimita un ámbito de suelo urbanizable diferido, ya incluido en las NNSS.

e. Mejorar los accesos y travesía de la LZ-10, creando una vía de servicio que recoge los accesos al sistema viario urbano y su incorporación a la carretera, así como mejorar la intersección de esta vía con la LZ-408, Nazaret- Vuelta Ajai, mediante una glorieta.

Este núcleo se encuentra afectado, en su totalidad, por Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote, por lo que las ordenaciones y edificaciones



afectadas por estas servidumbres, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la vigente legislación aeroportuaria y de navegación aérea.

A consecuencia de los informes recibidos por parte de las Administraciones a la Aprobación Inicial, se ha desclasificado el sector 7 de Nazaret propuesto, ya que incrementaba en gran medida la superficie del núcleo respecto a las NNSS incumpliendo así la superficie establecida por el Plan Insular. Además de esto dicho sector estaba afectado por servidumbres aeronáuticas.

La información cartográfica de este núcleo se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.1.2**.

La propuesta se cuantifica en los cuadros resúmenes anexos.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

DENOMINACIÓN NÚCLEO DE POBLACIÓN	NAZARET - OASIS DE NAZARET		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	RESIDENCIAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	54,95	63,34	8,39
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	31,92	24,64	-7,27
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	10,65	12,19	1,54
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)			
Total Residencial	328.496	393.514	65.018
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	25.634	15.397	-10.237
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	0	14.929	14.929
Red viaria	116.126	100.564	-15.562
Total suelo urbano consolidado	470.256	524.404	54.148
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU)			
Total Residencial	0	42.229	42.229
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	0	9.183	9.183
Red viaria	0	16.195	16.195
Total suelo urbano no consolidado	0	67.607	67.607
TOTAL SUELO URBANO	470.256	592.011	121.755
A.2 SUELO URBANIZABLE			
A.2.1 SECTORIZADO (SUSO-SUSNO)			
Total suelo urbanizable sectorizado	79.288	0	-79.288
A.2.2 NO SECTORIZADO(SUNS-E/SUNS-D)			
Total suelo urbanizable no sectorizado	0	41.422	41.422
TOTAL SUELO URBANIZABLE	79.288	41.422	-37.866
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	0	0	0
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	549.544	633.433	83.889
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	559	990	431
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	1.601	1.434	-167
B.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	153	127	-26
TOTAL A SATURACIÓN	1.754	1.561	-193
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	320	539	219
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	534	721	187
C.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	51	51	0
TOTAL A SATURACIÓN	585	772	187
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	15.335	10.338	-4.997
D.2 SOCIO-CULTURAL	6.887	7.867	980
D.3 DEPORTIVO	1.526	2.188	662
D.4 EDUCATIVO	0	1.202	1.202
D.5 COMERCIAL	1.866	2.985	1.119
TOTAL	25.614	24.580	-1.034
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGM-4 ESPACIO LIBRE NAZARET 1	0	5.148	5.148
SGM-23 ESPACIO LIBRE NAZARET 2	0	3.754	3.754
SGI-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	5.754	5.754
SGI-5.3.A DEPÓSITOS DE ABASTO	0	209	209
SGI-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	64	64
TOTAL	0	14.929	14.929



3. Las Cabrerías.

Pequeño agrupamiento de viviendas situado entre Oasis de Nazaret y Tahíche para el que el PGO proponía:

a. Su reconocimiento como núcleo de población, que se justifica en base a su relativa consolidación y niveles de accesibilidad y disposición de infraestructuras urbanas.

b. Clasificar y categorizar el suelo adscrito como suelo rústico de asentamiento rural, para el cual delimita una unidad de actuación con objeto de garantizar la ejecución de las infraestructuras y obtención del suelo con destino a red viaria y dotaciones, hasta lograr con ellos alcanzar las condiciones de urbanización exigibles a esta clase y categoría de suelo.

c. La ordenación de la edificación se hace en base a tipología de edificación aislada de baja densidad

Este núcleo se encuentra afectado, en su totalidad, por Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote, por lo que las ordenaciones y edificaciones afectadas por estas servidumbres, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la vigente legislación aeroportuaria y de navegación aérea.

No obstante, a consecuencia de los informes recibidos por parte de las Administraciones a la Aprobación Inicial, este núcleo se desclasifica por no albergar suficientes preexistencias, no estar reconocido expresamente por el PIOL'91, así como por su excesiva dimensión.



4. El Mojón.

Para este núcleo de población, el PGO propone:

a. Mantener básicamente la ordenación y delimitaciones establecidas por el planeamiento vigente, con algunos ajustes puntuales de bordes justificados en base a incorporar edificaciones existentes.

b. Mantener la actual clasificación y categorización del suelo como rústico de asentamiento rural en tipología de edificación aislada de baja densidad.

c. Dado que los niveles de dotaciones y servicios actuales se consideran suficientes para la población estimada a saturación, no se proponen nuevas reservas de suelo a tal fin.

Este núcleo se encuentra afectado, en su totalidad, por Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote, por lo que las ordenaciones y edificaciones afectadas por estas servidumbres, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la vigente legislación aeroportuaria y de navegación aérea.

Los niveles de urbanización y servicios de que dispone vienen justificados en la información cartográfica de este núcleo se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.1.4.**

La propuesta se cuantifica en los cuadros resúmenes anexos.



DENOMINACIÓN NÚCLEO:	EL MOJÓN		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	NUCLEO RURAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	20,02	21,50	1,48
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	10,94	14,14	3,20
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	3,65	5,53	1,89
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
TOTAL SUELO URBANO	0	0	0
A.2 SUELO URBANIZABLE			
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	0	0
A.3 SUELO RÚSTICO			
Suelo Rústico Asentamiento Rural Resid.	146.211	179.299	33.088
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	0	8.167	8.167
Dotaciones y Equipamientos y E.L.	5.636	4.926	-710
Red Viaria	48.328	22.611	-25.717
TOTAL SUELO RÚSTICO	200.175	215.003	14.828
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	200.175	215.003	14.828
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	89	118	29
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	219	304	85
TOTAL A SATURACIÓN	219	304	85
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	45	43	-2
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	73	119	46
TOTAL A SATURACIÓN	73	119	46
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	2.392	1.840	-552
D.2 SOCIO-CULTURAL	3.244	3.086	-158
TOTAL	5.636	4.926	-710
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGI-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	8.167	8.167
TOTAL	0	8.167	8.167
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
SGI-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	16	16
TOTAL	0	16	16



5. Tesequite.

Para este núcleo de población, el PGO propone:

a. Mantener básicamente la ordenación y delimitaciones establecidas por el planeamiento vigente, con algunos ajustes puntuales de bordes justificados en base a incorporar edificaciones existentes.

b. Clasificar y categorizar el suelo adscrito como suelo rústico de asentamiento rural. La ordenación de la edificación se hace en base a tipología de edificación aislada de baja densidad.

c. Dado que los niveles de dotaciones y servicios actuales se consideran suficientes para la población estimada a saturación, no se proponen nuevas reservas de suelo a tal fin.

d. Este núcleo se encuentra afectado, en su totalidad, por Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote, por lo que las ordenaciones y edificaciones afectadas por estas servidumbres, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la vigente legislación aeroportuaria y de navegación aérea.

Los niveles de urbanización y servicios de que disponen vienen justificados en la información cartográfica de este núcleo que se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.1.5**.

La propuesta se cuantifica en los cuadros resúmenes anexos.



DENOMINACIÓN NÚCLEO:	TESEGUIPE		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	NUCLEO RURAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	22,35	23,21	0,86
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	19,01	16,89	-2,13
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	6,35	9,74	3,38
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
TOTAL SUELO URBANO	0	0	0
A.2 SUELO URBANIZABLE			
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	0	0
A.3 SUELO RÚSTICO			
Suelo Rústico Asentamiento Rural Resid.	163.719	181.123	17.404
Sistemas Generales insulares	0	10.596	10.596
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	6.231	10.493	4.262
Red Viaria	53.573	29.912	-23.661
TOTAL SUELO RÚSTICO	223.523	232.124	8.601
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	223.523	232.124	8.601
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	226	266	40
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	425	392	-33
TOTAL A SATURACIÓN	425	392	-33
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	118	174	56
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	142	226	84
TOTAL A SATURACIÓN	142	226	84
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	1.442	2.040	598
D.2 SOCIO-CULTURAL	904	4.140	3.236
D.3 DEPORTIVO	3.465	3.845	380
D.4 EDUCATIVO	420	468	48
TOTAL	6.231	10.493	4.262
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (m²)			
SGI-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	10.581	10.581
SGI-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	15	15
TOTAL	0	10.596	10.596



6. Los Valles.

Para este núcleo de población, el PGO propone:

a. Mantener básicamente la ordenación y delimitaciones establecidas por el planeamiento vigente, con algunos ajustes puntuales de bordes justificados en base a incorporar edificaciones existentes.

b. Clasificar y categorizar el suelo adscrito como suelo rústico de asentamiento rural. La ordenación de la edificación se hace en base a tipología de edificación aislada de baja densidad.

c. Dado que los niveles de dotaciones y servicios actuales se consideran suficientes para la población estimada a saturación, no se proponen nuevas reservas de suelo a tal fin.

Los niveles de urbanización y servicios de que disponen vienen justificados en la información cartográfica de este núcleo se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.1.6**.

La propuesta se cuantifica en los cuadros resúmenes anexos.



DENOMINACIÓN NÚCLEO:	LOS VALLES		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	NUCLEO RURAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	29,73	41,64	11,91
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	18,53	14,94	-3,60
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	6,19	5,57	-0,62
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)			
Total suelo urbano consolidado	46.076	0	-46.076
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU)			
Total suelo urbano no consolidado	0	0	0
TOTAL SUELO URBANO	46.076	0	-46.076
A.2 SUELO URBANIZABLE			
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	0	0
A.3 SUELO RÚSTICO			
Total Residencial	160.565	332.740	172.175
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	19.015	14.381	-4.634
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	0	13.945	13.945
Red Viaria	71.631	55.321	-16.310
TOTAL SUELO RÚSTICO	251.211	416.387	165.176
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	297.287	416.387	119.100
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	371	413	42
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	206	0	-206
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	345	622	277
TOTAL A SATURACIÓN	551	622	71
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	155	146	-9
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	69	0	-69
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	115	232	117
TOTAL A SATURACIÓN	184	232	48
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	7.503	3.641	-3.862
D.2 SOCIO-CULTURAL	5.398	5.524	126
D.3 EDUCATIVO	1.361	669	-692
D.4 DEPORTIVO	4.753	4.547	-206
TOTAL	19.015	14.381	-4.634
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SIG-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	9.643	9.643
SGM-24 ESPACIO LIBRE LOS VALLES	0	4.302	4.302
TOTAL	0	13.945	13.945



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

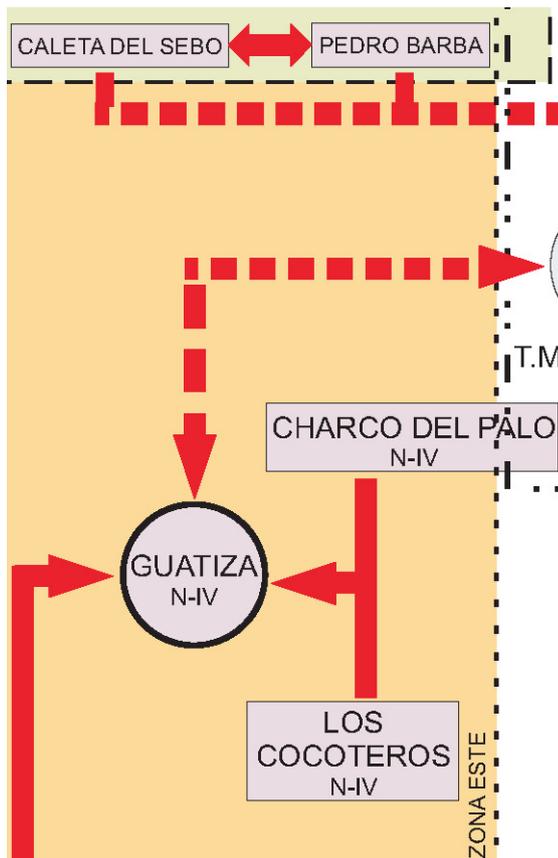
ZONA	CENTRO		
NÚCLEOS	VILLA DE TEGUISE, NAZARET, EL MOJÓN, TESEGUITE, LOS VALLES		
NÚCLEO CABECERA	LA VILLA DE TEGUISE		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	141,34	250,20	108,87
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	18,81	24,45	5,63
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	7,63	10,41	2,78
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
Total suelo urbano consolidado	713.157	1.358.535	645.378
Total suelo urbano no consolidado	25.284	238.549	213.265
TOTAL SUELO URBANO	738.441	1.597.084	858.643
A.2 SUELO URBANIZABLE			
Total suelo urbanizable sectorizado	0	0	0
Total suelo urbanizable no sectorizado	0	41.422	41.422
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	41.422	41.422
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	674.909	863.514	188.605
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	1.413.350	2.502.020	1.088.670
B. POBLACION A SATURACION			
POBLACIÓN RESIDENTE	686	3.482	2.796
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	1.670	4.672	3.002
B.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	0	127	127
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACION	989	1.318	329
TOTAL	2.659	6.117	3.458
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	25.932	1.528	-24.404
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	748	1.977	1.229
C.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	0	51	51
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	330	577	247
TOTAL	1.078	2.605	1.527
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		PGO m²s	Estándar m²/hab
D.1 ESPACIOS LIBRES		54.174	9,04
D.2 SOCIO-CULTURAL		39.814	6,65
D.3 EDUCATIVO		21.920	3,66
D.4 DEPORTIVO		44.898	7,50
D.5 COMERCIAL		13.180	2,20
D.6 BIENESTAR SOCIAL		7.156	1,19
D.7 ADMINISTRATIVO		7.633	1,27
D.8 SANITARIO		1.448	0,24
D.9 APARCAMIENTOS		7.078	1,18
D.10 ESTACIÓN DE SERVICIO		3.938	0,66
TOTAL		201.239	33,60
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGI-4.1.1.A ANTIGUA ESCUELA UNIVERSITARIA DE ENFERMERÍA DE TEGUISE	0	416	416
SGI-2.A PALACIO SPÍNOLA	0	861	861
SGI-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	66.236	66.236
SGI-5.3.A DEPÓSITOS DE ABASTO	0	209	209
SGI-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	95	95
SGM-2 SOCIOCULTURAL VILLA DE TEGUISE	0	2.080	2.080
SGM-4 ESPACIO LIBRE NAZARET 1	0	5.148	5.148
SGM-14 AYUNTAMIENTO DE TEGUISE	0	1.824	1.824
SGM-15 ESPACIO LIBRE VILLA DE TEGUISE 1	0	9.394	9.394
SGM-16 INSTITUTO DE TEGUISE	23.022	16.668	-6.354
SGM-18 ESPACIO LIBRE VILLA DE TEGUISE 2	0	15.160	15.160
SGM-23 ESPACIO LIBRE NAZARET 2	0	3.754	3.754
SGM-24 ESPACIO LIBRE LOS VALLES	0	4.302	4.302
TOTAL	23.022	126.147	103.125
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
SGM-3 PERRERA DE TEGUISE	0	846	846
SGI-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	16	16
TOTAL	0	862	862



E.8.2. Zona territorial Este.

El PGO adscribe a la Zona Territorial Este, limítrofe con el municipio de Haría, el núcleo de Guatiza, al que le asigna la condición de centro zonal, y los núcleos de litoral de Charco del Palo y Los Cocoterros.

La principal vía de comunicación con el resto del territorio municipal e insular es la LZ-1 que va de Arrecife a Órzola formando parte del Eje Órzola- Arrecife -Playa Blanca (t.m. de Yaiza).





1. Guatiza.

Este núcleo asume el papel de cabecera de la Zona Este. Con relación a su ordenación el PGO propone:

a. El PGO considera que el ámbito de suelo categorizado por las NN.SS. como suelo rústico de asentamiento rural, siguiendo los criterios de ordenación establecidos con carácter general, debe ser suelo urbano consolidado o urbanizable.

b. Mantener en gran medida la delimitación y ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento vigente, clasificando la totalidad del suelo como suelo urbano, categorizado en función de su grado de colmatación y/o nivel de urbanización como urbano consolidado, urbano no consolidado o urbanizable, en cuyo caso se procede a delimitar las correspondientes unidades de actuación y ámbito de suelo urbanizable. No obstante, con objeto de mantener su identidad y carácter de núcleo tradicional se limita la posibilidad de implantación edificatoria a la vivienda unifamiliar aislada, salvo limitadas excepciones.

c. La ordenación predominante es la edificación aislada de tipo tradicional - Zona de Ordenación A₅₀₀, si bien se limita, a propuesta municipal, a la exclusiva implantación de viviendas unifamiliares aisladas.

d. Uno de los mayores problemas que presentaba este núcleo era el estar dividido por la carretera LZ-1 de Arrecife a Órzola, que hacía que este núcleo soportara en su interior un intenso tráfico. Este problema, con la ejecución de su circunvalación ha quedado en gran medida resuelto, ya que la antigua travesía de Guatiza ha quedado desvinculada de la red de carreteras de interés regional, ahora vinculada a la red de carreteras insulares bajo la denominación LZ-42- Guatiza-Mala, siendo por tanto sus zonas de afección las que corresponden a este tipo de vías. Para este tramo de travesía, el PGO propone que se considere su tratamiento como vía urbana.

e. Dotar al núcleo de los niveles de equipamientos y dotaciones que requiere para satisfacer las necesidades propias del mismo y, en su caso, de los núcleos adscritos a la Zona Este (Charco del Palo y Los Cocoteros). Los servicios sanitarios de la zona se encuentran en el cercano núcleo de Mala, integrado en el T.M. de Haría, por lo que no se prevén reservas de suelo con ese destino.

f. La información cartográfica de este núcleo se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.2.1.**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUIPE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

DENOMINACIÓN NÚCLEO:	GUATIZA		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	NÚCLEO RURAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	78,00	81,03	3,03
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	27,84	22,77	-5,08
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	9,27	8,80	-0,47
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO (m²)			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU- SUCU-IC)			
Total Residencial	424.619	556.959	132.340
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	39.764	29.830	-9.934
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	15.823	32.191	16.368
Red viaria	123.440	92.592	-30.848
Total suelo urbano consolidado	603.646	711.572	107.926
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU)			
Total Residencial	57.236	50.861	-6.375
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	0	12.307	12.307
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	0	0	0
Red viaria	8.551	13.913	5.362
Total suelo urbano no consolidado	65.787	77.081	11.294
TOTAL SUELO URBANO	669.433	788.653	119.220
A.2 SUELO URBANIZABLE (m²)			
A.2.1 SECTORIZADO (SUSO-SUSNO)			
Total suelo urbanizable sectorizado	0	21.639	21.639
A.2.2 NO SECTORIZADO (SUNS-D/SUNS-E/SUNS-T)			
Total suelo urbanizable no sectorizado	0	0	0
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	21.639	21.639
A.3 SUELO RÚSTICO (m²)			
TOTAL SUELO RÚSTICO	110.600	0	-110.600
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	780.033	810.292	30.259
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	775	846	71
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	1.923	1.725	-198
B.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACION	0	120	120
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	249	0	-249
TOTAL A SATURACIÓN	2.172	1.845	-327
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	347	308	-39
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	640	665	25
C.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	0	48	48
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	83	0	-83
TOTAL A SATURACIÓN	723	713	-10
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (m²)			
D.1 ESPACIOS LIBRES	13.936	11.279	-2.657
D.2 SOCIO-CULTURAL	3.249	5.789	2.540
D.3 EDUCATIVO	5.370	8.533	3.163
D.4 DEPORTIVO	10.722	13.212	2.490
D.5 COMERCIAL	6.487	3.324	-3.163
TOTAL	39.764	42.137	2.373
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (m²)			
EEl-2.A JARDÍN DE CACTUS	15.823	16.739	916
Sgi-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	13.816	13.816
SGM-22 ESPACIO LIBRE GUATIZA	0	1.636	1.636
TOTAL	15.823	32.191	16.368
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
EEl-3.2.E EXTRACCIÓN DE TIERRAS PARA CULTIVO VEGA DE GUATIZA	0	412.188	412.188
EEl-3.2.F EXTRACCIÓN DE PICÓN ROFEROS DE EL DICE	0	98.206	98.206
TOTAL	0	510.394	510.394



2. Charco del Palo.

Este núcleo, adscrito a la Zona Este, se sitúa en el frente litoral Sureste de la isla de Lanzarote limítrofe con el t.m. de Haría.

Con relación a su ordenación el PGO propone:

- a. Justificada la existencia de una importante población de *Caralluma Burchardii* que debe respetarse, se ha llevado a cabo la reducción de la superficie destinada a suelo urbanizable por el planeamiento vigente a un tercio aproximadamente de su superficie.
- b. Asimismo el suelo urbano delimitado se limita a recoger el actualmente así clasificado, adscrito en su totalidad a la zona de ordenación A₅₀₀, que al igual que en Guatiza se limita a la vivienda unifamiliar aislada.
- c. Este núcleo se encuentra afectado por Servidumbres de Protección de Costas, por lo que las ordenaciones y edificaciones afectadas por estas servidumbres, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la vigente legislación de Costas (Ley 22/1988, Costas y su Real Decreto 1471/1989, por el que se aprueba su Reglamento)

El resultado gráfico de este apartado se representa en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.2.2.**



DENOMINACIÓN NÚCLEO DE POBLACIÓN	CHARCO DEL PALO		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	RESIDENCIAL - LITORAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	14,10	8,13	-5,97
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	39,37	25,95	-13,42
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	13,12	10,58	-2,55
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)			
Total Residencial	0	26.814	26.814
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	0	0	0
Red viaria	0	4.719	4.719
Total suelo urbano consolidado	0	31.533	31.533
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU)			
Total Residencial	16.049	11.413	-4.636
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	3.983	3.230	-753
Red viaria	3.070	2.040	-1.030
Total suelo urbano no consolidado	23.102	16.683	-6.419
TOTAL SUELO URBANO	23.102	48.216	25.114
A.2 SUELO URBANIZABLE			
A.2.2 SECTORIZADO (SUSO-SUSNO)			
Total suelo urbanizable sectorizado	117.865	33.101	-84.764
A.2.2 NO SECTORIZADO (SUNS-D/SUNS-E)			
Total suelo urbanizable no sectorizado	0	0	0
TOTAL SUELO URBANIZABLE	117.865	33.101	-84.764
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	0	0	0
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	140.967	81.317	-59.650
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	8	28	20
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	96	96	0
B.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	459	115	-344
TOTAL A SATURACION	555	211	-344
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	19	12	-7
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	32	40	8
C.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	153	46	-107
TOTAL A SATURACIÓN	185	86	-99
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	3.983	3.230	-753
TOTAL	3.983	3.230	-753



3. Los Cocoteros.

Este núcleo, adscrito a la Zona Este, se sitúa en el frente litoral Sureste de la isla de Lanzarote, en el tramo de costa comprendido entre Costa Teguiise y Charco del Palo.

La propuesta de ordenación del PGO para este núcleo es:

- e. Mantener en gran medida la delimitación y ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento vigente, clasificando la totalidad del suelo como suelo urbano, categorizado en función de su grado de colmatación y/o nivel de urbanización como urbano consolidado o urbano no consolidado, en cuyo caso se procede a delimitar las correspondientes unidades de actuación.
- f. Asimismo, con objeto de rematar la ordenación del núcleo y absorber las demandas de suelo calificado para la edificación, se propone mantener el sector de suelo urbanizable actualmente previsto.
- g. Los niveles de dotación propuestos se consideran adecuados para un núcleo de sus características.
- h. Este núcleo se encuentra afectado por Servidumbres de Protección de Costas, por lo que las ordenaciones y edificaciones afectadas por estas servidumbres, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la vigente legislación de Costas (Ley 22/1988, Costas y su Real Decreto 1471/1989, por el que se aprueba su Reglamento).

Los niveles de urbanización y servicios de que disponen vienen justificados en la información cartográfica de este núcleo se recoge en los planos de ordenación pormenorizada C.2.3.

La propuesta se cuantifica en los cuadros resúmenes anexos.



DENOMINACIÓN NÚCLEO:	LOS COCOTEROS		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	NÚCLEO DEL LITORAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	10,48	10,60	0,12
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	53,64	47,35	-6,29
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	17,85	20,84	3,00
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)			
Total Residencial	47.263	39.680	-7.583
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	11.718	6.728	-4.990
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	0	1.519	1.519
Red varía	12.848	20.743	7.895
Total suelo urbano consolidado	71.829	68.670	-3.159
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU)			
Total Residencial	6.261	5.900	-361
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	1.540	3.169	1.629
Red varía	4.089	7.253	3.164
Total suelo urbano no consolidado	11.890	16.322	4.432
TOTAL SUELO URBANO	83.719	84.992	1.273
A.2 SUELO URBANIZABLE			
A.2.1 SECTORIZADO (SUSO-SUSNO)			
Total suelo urbanizable sectorizado	21.059	21.032	-27
A.2.2 NO SECTORIZADO (SUD-SUE-SUT)			
Total suelo urbanizable no sectorizado	0	0	0
TOTAL SUELO URBANIZABLE	21.059	21.032	-27
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	0	0	0
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	104.778	106.024	1.246
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	131	267	136
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	343	345	2
B.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	219	157	-62
TOTAL A SATURACIÓN	562	502	-60
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	102	126	24
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	145	158	13
C.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	42	63	21
TOTAL A SATURACIÓN	187	221	34
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	8.755	1.436	-7.319
D.2 SOCIOCULTURAL	1.095	0	-1.095
D.3 DEPORTIVO	3.408	7.270	3.862
D.4 COMERCIAL	0	862	862
D.5 APARCAMIENTOS	0	329	329
TOTAL	13.258	9.897	-3.361
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (m²)			
SGM-25 ESPACIO LIBRE LOS COCOTEROS	0	1.519	1.519
TOTAL	0	1.519	1.519



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

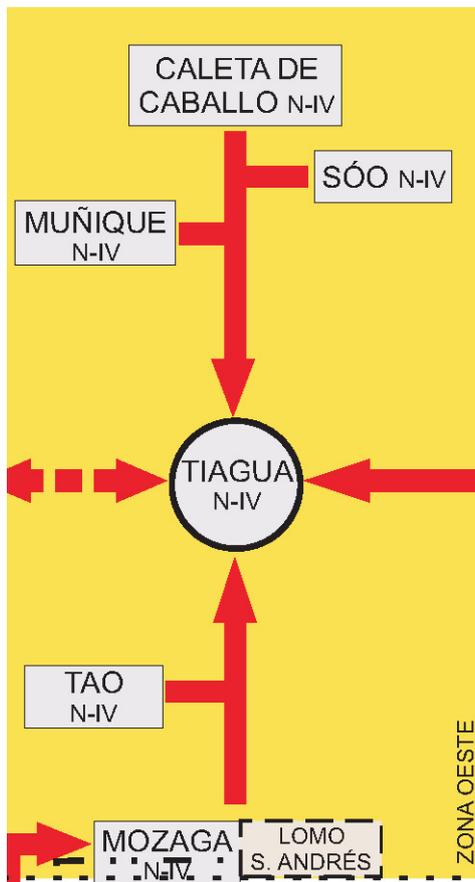
ZONA	ESTE		
NÚCLEOS	GUATIZA, CHARCO DEL PALO, LOS COCOTEROS		
NÚCLEO CABECERA	GUATIZA		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	37,77	99,76	61,99
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	50,09	25,64	-24,45
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	19,03	10,22	-8,81
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
Total suelo urbano consolidado	195.269	811.775	616.506
Total suelo urbano no consolidado	43.543	110.086	66.543
TOTAL SUELO URBANO	238.812	921.861	683.049
A.2 SUELO URBANIZABLE			
Total suelo urbanizable sectorizado	138.924	75.772	-63.152
Total suelo urbanizable no sectorizado	0	0	0
TOTAL SUELO URBANIZABLE	138.924	75.772	-63.152
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	0	0	0
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	377.736	997.633	619.897
B. POBLACION A SATURACION			
POBLACIÓN RESIDENTE	139	1.141	1.002
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	1.214	2.166	952
B.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	678	392	-286
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	0	0	0
TOTAL	1.892	2.558	666
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	121	446	325
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	524	863	339
C.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	195	157	-38
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	0	0	0
TOTAL	719	1.020	301
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		PGO m²s	Estándar m²/hab
D.1 ESPACIOS LIBRES		15.945	7,36
D.2 SOCIO-CULTURAL		5.789	2,67
D.3 DEPORTIVO		20.482	9,46
D.4 EDUCATIVO		8.533	3,94
D.5 COMERCIAL		4.186	1,93
D.5 APARCAMIENTOS		329	0,15
TOTAL		55.264	21,60
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
EI-2.A JARDÍN DE CACTUS	0	16.739	16.739
SGI-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	13.816	13.816
SGM-22 ESPACIO LIBRE GUATIZA	0	1.636	1.636
SGM-25 ESPACIO LIBRE LOS COCOTEROS	0	1.519	1.519
TOTAL	0	33.710	33.710
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
EI-3.2.E EXTRACCIÓN DE TIERRAS PARA CULTIVO VEGA DE GUATIZA	0	412.188	412.188
EI-3.2.F EXTRACCIÓN DE PICÓN ROFEROS DE EL DICE	0	98.206	98.206
TOTAL	0	510.394	510.394



E.8.3. Zona territorial Oeste.

El PGO adscribe a la Zona Territorial Oeste el territorio municipal limítrofe con los municipios de Tinajo y San Bartolomé, del que forman parte los núcleos de población de Tiagua, al que asigna por su ubicación, la condición de centro zonal, Mozaga, Tao, Muñique, Soo y Caleta Caballo.

La principal vía de comunicación con el resto del territorio municipal e insular es el eje que conforman las carreteras LZ-20, de Arrecife a Tinajo y LZ- 401 de Tiagua a Soo.





1. Tiagua.

De acuerdo a la propuesta de ordenación del PGO, este núcleo se configura como cabecera y centro de prestación de servicio y dotaciones de la Zona Oeste. Se accede principalmente desde la LZ-20, de Arrecife a Tinajo.

Para la ordenación de este núcleo de población el PGO propone:

a. Al igual que con otros núcleos de la Zona, el PGO considera que el ámbito de suelo categorizado por las NN.SS. como suelo rústico de asentamiento rural debe ser, de acuerdo a los criterios de ordenación general establecidos, suelo urbano consolidado.

b. La ordenación predominante es la edificación aislada de tipo tradicional - Zona de Ordenación A₅₀₀, si bien se limita, a propuesta municipal, a la exclusiva implantación de viviendas unifamiliares aisladas.

c. Asimismo, a propuesta municipal, se reconsideran las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado con el fin de desarrollar de una forma coherente los suelos urbanos interiores de las manzanas.

d. Este núcleo se encuentra atravesado por la carretera LZ 20: Arrecife-Tinajo, afectando sus servidumbres a las parcelas de suelo urbano localizadas a ambos lados de esta vía. Se propone su tratamiento como vía urbana y, en ese sentido, recomienda que Ayuntamiento solicite a la Administración competente en la materia, que proceda a adecuar la línea de edificación exigida en base al amparo del artículo 85.1 del vigente Reglamento de Carretera (D. 131/1995).

e. Se considera que los niveles de equipamientos y dotaciones previstos son suficientes para satisfacer las demandas de la población a saturación.

f. Se propone recoger con carácter de Equipamiento Estructural las instalaciones del Museo "El Patio".

Los niveles de urbanización y servicios de que disponen vienen justificados en la información cartográfica de este núcleo se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.3.1.**

La propuesta se cuantifica en los cuadros resúmenes anexos.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

DENOMINACIÓN NÚCLEO:	TIAGUA		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	RESIDENCIAL DE DESCONGESTIÓN		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	22,86	26,75	3,89
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	28,39	28,75	0,36
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	9,49	12,37	2,88
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)			
Total Residencial	78.729	163.204	84.475
Dotaciones y Equipamientos y E.L.	11.799	11.809	10
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	0	18.854	
Red viaria	26.962	19.737	-7.225
Total suelo urbano consolidado	117.490	213.604	96.114
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU) (SUNCU-NO)			
Total Residencial	22.275	41.015	18.740
Dotaciones y Equipamientos y E.L.	0	7.165	7.165
Red viaria	2.749	5.707	2.958
Total suelo urbano no consolidado	25.024	53.887	28.863
TOTAL SUELO URBANO	142.514	267.491	124.977
A.2 SUELO URBANIZABLE			
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	0	0
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	86.099	0	-86.099
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	228.613	267.491	38.878
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	282	309	27
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	455	769	314
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	194	0	-194
TOTAL A SATURACIÓN	649	769	120
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	172	145	-27
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	152	331	179
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	65	0	-65
TOTAL A SATURACIÓN	217	331	114
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	4.539	6.235	1.696
D.2 SOCIO-CULTURAL	4.470	4.843	373
D.3 DEPORTIVO	2.162	2.443	281
D.4 EDUCATIVO	628	643	15
D.5 SANITARIO	0	2.475	2.475
D.6 COMERCIAL	0	2.335	2.335
TOTAL	11.799	18.974	7.175
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGI-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	18.854	18.854
TOTAL	0	18.854	18.854
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
EEM-1 MUSEO ECOLÓGICO "EL PATIO"	0	139.318	139.318
TOTAL	0	139.318	139.318



2. Mozaga.

Este núcleo está integrado en la Zona Territorial Oeste, siendo su delimitación limítrofe con el núcleo del mismo nombre localizado en el t.m. de San Bartolomé. Se accede principalmente desde la LZ-20, de Arrecife a Tinajo y LZ-30, de Teguiise a Uga.

Para este núcleo el PGO propone:

a. Delimitar los bordes de forma que englobe la mayor cantidad posible de edificaciones existentes de su entorno, incluido el Lomo de San Andrés, lo que nos lleva a superar los límites dimensionales determinados por el PIOL. No obstante, en base al Informe del Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental, se desclasifica Lomo de San Andrés al no albergar suficientes preexistencias y exceder significativamente el total del núcleo, de la superficie máxima delimitada por el PIOL'91.

b. La consideración como suelo urbano viene justificada por el alto grado de urbanización y colmatación.

c. Asimismo, a propuesta municipal, se reconsideran las unidades de actuación delimitadas ahora en suelo urbano no consolidado no ordenado y se eliminan varias calles interiores.

La información cartográfica de este núcleo se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.3.2.**

La propuesta se cuantifica en los cuadros resúmenes anexos.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

DENOMINACIÓN NÚCLEO:	MOZAGA		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	RURAL DE DESCONGESTION		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	20,86	18,79	-2,07
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	54,08	37,63	-16,45
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	18,03	15,09	-2,93
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)			
Total Residencial	86.990	110.827	23.837
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	11.684	6.467	-5.217
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	0	4.483	4.483
Red viaria	45.748	24.770	-20.978
Total suelo urbano consolidado	144.422	146.547	2.125
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU)			
Total Residencial	0	34.632	34.632
Dotaciones y equipamientos	0	3.286	3.286
Red viaria	0	3.405	3.405
Total suelo urbano no consolidado	64.150	41.323	-22.827
TOTAL SUELO URBANO	208.572	187.870	-20.702
A.2 SUELO URBANIZABLE			
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	0	0
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	0	0	0
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	208.572	187.870	-20.702
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	287	380	93
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	1.128	707	-421
TOTAL A SATURACIÓN	1.128	707	-421
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	133	150	17
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	376	284	-92
TOTAL A SATURACIÓN	376	284	-92
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	6.422	2.634	-3.788
D.2 SOCIO-CULTURAL	972	1.667	695
D.3 DEPORTIVO	4.021	4.663	642
D.4 EDUCATIVO	269	449	180
D.5 APARCAMIENTOS	0	340	340
TOTAL	11.684	9.753	-1.931
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGI-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	4.483	4.483
TOTAL	0	4.483	4.483
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
SGI-5.3.A DEPÓSITOS DE ABASTO	0	107	107
TOTAL	0	107	107



3. Tao.

Este núcleo está integrado en la Zona Territorial Oeste y localizado entre Mozaga y Tiagua, se accede desde la LZ-20, de Arrecife a Tinajo.

Para este núcleo el PGO propone:

a. Ajustes en su delimitación de forma que englobe la mayor parte posible de edificaciones existentes de su entorno, que cuenten con acceso rodado y suficiente nivel de infraestructura.

b. Clasificar la totalidad del suelo adscrito como urbano, reclasificando en ese sentido el suelo rústico de asentamiento rural establecido por las NN.SS. Su consideración de suelo urbano viene justificada por el alto grado de urbanización y colmatación.

c. La ordenación predominante es la edificación aislada de tipo tradicional - Zona de Ordenación A₅₀₀, si bien se limita, a propuesta municipal, a la exclusiva implantación de viviendas unifamiliares aisladas.

d. Este núcleo se encuentra atravesado por la carretera LZ 20: Arrecife-Tinajo, afectando sus servidumbres a las parcelas de suelo urbano localizadas a ambos lados de esta vía. Se propone su tratamiento como vía urbana y se recomienda que el Ayuntamiento solicite a la administración competente en la materia, su consideración como travesía urbana.

e. Asimismo, a propuesta municipal, se reconsideran las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado con el fin de desarrollar de una forma coherente los suelos urbanos interiores de las manzanas.

La información cartográfica de este núcleo se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.3.3**.

La propuesta se cuantifica en los cuadros resúmenes anexos.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

DENOMINACIÓN NÚCLEO:	TAO		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	RESIDENCIAL DE DESCONGESTION		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	40,15	43,40	3,26
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	34,65	25,85	-8,80
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	11,53	9,68	-1,86
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)			
Total Residencial	176.410	292.717	116.307
Dotaciones, equipamientos y E.L.	33.393	12.753	-20.640
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	0	15.405	15.405
Red viaria	108.983	48.586	-60.397
Total suelo urbano consolidado	318.786	369.461	50.675
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU)			
Total Residencial	22.879	39.805	16.926
Dotaciones, equipamientos y E.L.	0	10.248	10.248
Red viaria	4.755	14.525	9.770
Total suelo urbano no consolidado	27.634	64.578	36.944
TOTAL SUELO URBANO	346.420	434.039	87.619
A.2 SUELO URBANIZABLE			
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	0	0
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	55.053	0	-55.053
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	401.473	434.039	32.566
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	426	555	129
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	1.268	1.122	-146
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	123	0	-123
TOTAL A SATURACIÓN	1.391	1.122	-269
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	193	190	-3
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	422	420	-2
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	41	0	-41
TOTAL A SATURACIÓN	463	420	-43
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	20.351	7.525	-12.826
D.2 SOCIO-CULTURAL	513	7.264	6.751
D.3 EDUCATIVO	2.185	2.625	440
D.4 DEPORTIVO	8.665	5.587	-3.078
TOTAL	31.714	23.001	-8.713
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGI-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	13.471	13.471
SGI-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	11	11
SGM-20 ESPACIO LIBRE TAO	0	1.923	1.923
TOTAL	0	15.405	15.405
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
SGM.13 CEMENTERIO DE TAO	1.679	3.486	1.807
TOTAL	1.679	3.486	1.807



4. Muñique.

Este núcleo está integrado en la Zona Territorial Oeste y localizado entre Tao y Soo, se accede desde LZ-401, de Tiagua a Soo.

Para este núcleo el PGO propone:

a. Ajustes en su delimitación de forma que englobe la mayor parte posible de edificaciones existentes de su entorno que cuenten con acceso rodado y suficiente nivel de infraestructura.

b. Clasificar la totalidad del suelo adscrito como urbano. Su consideración de suelo urbano viene justificada por el alto grado de urbanización y colmatación.

c. Asimismo, a propuesta municipal, se reconsideran las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado con el fin de desarrollar de una forma coherente los suelos urbanos interiores de las manzanas.

g. Este núcleo se encuentra atravesado por la carretera LZ 401 Tiagua-Soo, afectando sus servidumbres a las parcelas de suelo urbano localizadas a ambos lados de esta vía. Se propone su tratamiento como vía urbana y se recomienda que el Ayuntamiento solicite a la administración competente en la materia, su consideración como travesía urbana.

d. Los niveles de urbanización y servicios de que disponen vienen justificados en la información cartográfica de este núcleo se recoge en los planos de ordenación pormenorizada C.3.4.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

DENOMINACIÓN NÚCLEO:	MUÑIQUE		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	NUCLEO RURAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	21,14	27,22	6,09
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	35,06	25,90	-9,16
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	11,69	8,71	-2,98
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)			
Total Residencial	152.190	213.670	61.480
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	7.985	6.685	-1.300
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	0	12.913	12.913
Red viaria	34.279	20.265	-14.014
Total suelo urbano consolidado	194.454	253.533	59.079
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU)			
Total Residencial	11.714	12.448	734
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	3.213	2.906	-307
Red viaria	1.988	3.334	1.346
Total suelo urbano no consolidado	16.915	18.688	1.773
TOTAL SUELO URBANO	211.369	272.221	60.852
A.2 SUELO URBANIZABLE			
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	0	0
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	0	0	0
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	211.369	272.221	60.852
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	292	387	95
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	741	705	-36
TOTAL A SATURACIÓN	741	705	-36
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	100	108	8
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	247	237	-10
TOTAL A SATURACIÓN	247	237	-10
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	2.828	2.789	-39
D.2 SOCIO-CULTURAL	2.937	2.181	-756
D.3 EDUCATIVO	733	1.554	821
D.4 DEPORTIVO	4.700	3.067	-1.633
TOTAL	11.198	9.591	-1.607
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SIG-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	12.855	12.855
SIG-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	58	58
TOTAL	0	12.913	12.913



5. Soo.

Este núcleo está situado al Norte de la Zona Territorial Oeste, se accede desde la LZ-401, de Tiagua a Soo.

Para este núcleo el PGO propone:

a. Ajustes en su delimitación de forma que englobe la mayor parte posible de edificaciones existentes de su entorno que cuenten con acceso rodado y suficiente nivel de infraestructura.

b. Al igual que otros núcleos de la Zona, el PGO considera que el ámbito de suelo categorizado por las NN.SS. como suelo rústico de asentamiento rural debe ser, de acuerdo a los criterios de ordenación general establecidos, suelo urbano consolidado o urbanizable.

c. Clasificar casi la totalidad del suelo adscrito como urbano, reclasificando en ese sentido la mayor parte de suelo rústico de asentamiento rural establecido por las NN.SS. Su consideración de suelo urbano viene justificada por el alto grado de urbanización y colmatación.

d. La ordenación predominante es la edificación aislada de tipo tradicional-Zona de Ordenación A₅₀₀.

e. Asimismo, a propuesta municipal, se reconsideran las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado con el fin de desarrollar de una forma coherente los suelos urbanos interiores de las manzanas.

f. Clasificar como suelo urbanizable sectorizado no ordenado una pieza de suelo anteriormente calificada como asentamiento rural.

h. Este núcleo se encuentra atravesado por la carretera LZ 401: Tiagua-Soo, afectando sus servidumbres a las parcelas de suelo urbano localizadas a ambos lados de esta vía. Se propone su tratamiento como vía urbana y se recomienda que el Ayuntamiento solicite a la administración competente en la materia, su consideración como travesía urbana.

La información cartográfica de este núcleo se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.3.5**.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

DENOMINACIÓN NÚCLEO:	SOO		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	NÚCLEO RURAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	51,05	54,24	3,20
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	41,24	24,02	-17,22
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	13,73	8,90	-4,83
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)			
Total Residencial	153.927	306.891	152.964
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	40.288	31.883	-8.405
Sistemas Generales Municipales e Insulares	0	15.913	15.913
Red viaria	106.149	70.251	-35.898
Total suelo urbano consolidado	300.364	424.938	124.574
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU)			
Total Residencial	37.200	60.411	23.211
Dotaciones, Equipamientos y E.L.	0	11.067	11.067
Red viaria	12.066	22.670	10.604
Total suelo urbano no consolidado	49.266	94.148	44.882
TOTAL SUELO URBANO	349.630	519.086	169.456
A.2 SUELO URBANIZABLE			
A.2.1 SECTORIZADO (SUSO-SUSNO)			
Total suelo urbanizable sectorizado	0	23.328	23.328
A.2.2 NO SECTORIZADO (SUD-SUE-SUT)			
Total suelo urbanizable no sectorizado	0	0	0
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	23.328	23.328
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	160.824	0	-160.824
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	510.454	542.414	31.960
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	576	624	48
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	1.721	1.176	-545
B.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	0	127	127
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	384	0	-384
TOTAL A SATURACIÓN	2.105	1.303	-802
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	217	205	-12
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	573	432	-141
C.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	0	51	51
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	128	0	-128
TOTAL A SATURACIÓN	701	483	-218
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	13.992	14.561	569
D.2 SOCIO-CULTURAL	2.479	8.168	5.689
D.3 EDUCATIVO	5.787	4.797	-990
D.4 DEPORTIVO	17.631	14.914	-2.717
D.5 BIENESTAR SOCIAL	399	0	-399
D.6 ADMINISTRATIVO	0	510	510
TOTAL	40.288	42.950	2.662
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGI-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	10.726	10.726
SGI-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	32	32
SGM-21 ESPACIO LIBRE SOO	0	5.208	5.208
TOTAL	0	15.966	15.966
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
SGI-5.3.A DEPÓSITOS DE ABASTO	0	181	181
TOTAL	0	181	181



6. Caleta Caballo.

Núcleo situado en el litoral Norte de la Zona Territorial Oeste y colindante con el Parque Natural del Archipiélago Chinijo, se accede a éste desde el camino del Cuchillo.

La ordenación propuesta mantiene la establecida por las NN.SS. considerando todo el suelo como urbano consolidado.

Este núcleo se encuentra afectado por Servidumbres de Protección de Costas, por lo que las edificaciones afectadas por estas servidumbres, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la vigente legislación de Costas (Ley 22/1988, Costas y su Real Decreto 1471/1989, por el que se aprueba su Reglamento).

La información cartográfica de este núcleo, se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.3.6**,

La propuesta se cuantifica en los cuadros resúmenes anexos.



DENOMINACIÓN NÚCLEO:	CALETA CABALLO		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	NUCLEO DEL LITORAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	4,90	5,01	0,11
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	139,59	31,11	-108,48
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	32,65	25,53	-7,13
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)			
Total Residencial	19.860	20.963	1.103
Dotaciones y Equipamientos y E.L.	7.328	6.994	-334
Sistemas Generales	0	562	562
Red viaria	21.811	21.624	-187
Total suelo urbano consolidado	48.999	50.143	1.144
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU)			
Total suelo urbano no consolidado	0	0	0
TOTAL SUELO URBANO	48.999	50.143	1.144
A.2 SUELO URBANIZABLE			
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	0	0
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	0	0	0
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	48.999	50.143	1.144
B. POBLACIÓN			
POBLACIÓN ACTUAL	21	123	102
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	684	156	-528
TOTAL A SATURACIÓN	684	156	-528
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	48	114	66
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	160	128	-32
TOTAL A SATURACIÓN	160	128	-32
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	0	831	831
D.2 SOCIOCULTURAL	0	320	320
D.3 RESERVA DE DOTACIONES	5.843	5.843	0
TOTAL	5.843	6.994	1.151
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGM-17 PUNTO LIMPIO DE CALETA CABALLO	0	562	562
TOTAL	0	562	562



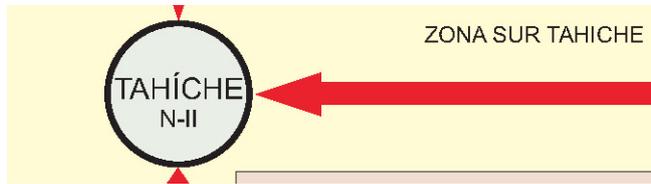
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

ZONA	OESTE		
NÚCLEOS	TIAGUA, MOZAGA, TAO, MUÑIQUE, SOO, CALETA CABALLO		
NÚCLEO CABECERA	TIAGUA		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia(*)
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	136,25	175,42	39,17
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	32,92	27,15	-5,77
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	11,16	10,73	-0,42
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
Total suelo urbano consolidado	1.075.516	1.458.226	382.710
Total suelo urbano no consolidado	145.789	272.624	126.835
TOTAL SUELO URBANO	1.221.305	1.730.850	509.545
A.2 SUELO URBANIZABLE			
Total suelo urbanizable sectorizado	0	23.328	23.328
Total suelo urbanizable no sectorizado	0	0	0
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	23.328	23.328
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	141.152	0	-141.152
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	1.362.457	1.754.178	391.721
B. POBLACION A SATURACION			
POBLACIÓN RESIDENTE	1.287	2.378	1.091
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	4.168	4.635	467
B.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	0	127	127
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	317	0	-317
TOTAL	4.485	4.762	277
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	598	912	314
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	1.414	1.832	418
C.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	0	51	51
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	106	0	-106
TOTAL	1.520	1.883	363
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		PGO m²s	Estándar m²/hab
D.1 ESPACIOS LIBRES		34.575	7,46
D.2 SOCIO-CULTURAL		24.443	5,27
D.3 EDUCATIVO		10.068	2,17
D.4 DEPORTIVO		30.674	6,62
D.5 ADMINISTRATIVO		510	0,11
D.6 SANITARIO		2.475	0,53
D.7 COMERCIAL		2.335	0,50
D.8 APARCAMIENTOS		340	0,07
D.9 RESERVA DE DOTACIONES		5.843	1,26
TOTAL		111.263	24,00
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGI-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	60.389	60.389
SGI-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	101	101
SGM-17 PUNTO LIMPIO DE CALETA CABALLO	0	562	562
SGM-20 ESPACIO LIBRE TAO	0	1.923	1.923
SGM-21 ESPACIO LIBRE SOO	0	5.208	5.208
TOTAL	0	68.183	60.389
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
EEM-1 MUSEO ECOLÓGICO "EL PATIO"	0	139.318	139.318
SGI-5.3.A DEPÓSITOS DE ABASTO	0	288	288
SGM.13 CEMENTERIO DE TAO	0	3.486	3.486
TOTAL	0	143.092	143.092



E.8.4. Zona territorial Sur-Tahíche.



Tahíche, por su situación cercana a Arrecife, el Puerto y la zona turística de Costa de Tegui, es el núcleo que previsiblemente tenga un crecimiento más destacable.

Las propuestas del PGO en relación a su ordenación serían:

a. Clasificar como suelo urbano las zonas con accesos rodados y servicios de infraestructura. El nivel de servicios urbanos viene recogido en el plano de Información A.5.2.4.4.

b. Clasificar como suelo urbanizable las amplias bolsas de suelo que quedan entre las áreas urbanas, si bien a propuesta municipal se elimina el suelo urbanizable situado al Norte del término municipal que se proponía en el documento de aprobación inicial anterior (2006). El resto de suelos urbanizables tienen un doble objetivo, en primer lugar ayudar a la estructuración de este núcleo, y, en segundo lugar, mejorar las reservas de suelo con destino a equipamientos y dotaciones, así como las de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c. Al igual que otros núcleos de la zona, el PGO considera que el ámbito de suelo categorizado por las NN.SS. como suelo rústico de asentamiento rural debe ser, de acuerdo a los criterios de ordenación general establecidos, suelo urbano consolidado. La ordenación predominante es la edificación aislada de tipo tradicional.

d. Controlar y limitar la expansión de la urbanización y la edificación sobre el malpaís.

e. Mantener la pieza de suelo destinada por las NN.SS. al desarrollo de un Área de Almacenamiento (EEI-1.1.B) proponiendo su clasificación como suelo urbanizable con el mismo destino, de acuerdo al artículo 7. “Reserva de terrenos para suelo industrial por el Plan General de Ordenación”, de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y del turismo.



f. Respecto al suelo urbano no consolidado se reajustan las Unidades de Actuación del núcleo.

g. Se incluyen una serie de Sistemas Generales Municipales para responder a las necesidades de infraestructuras y servicios detectadas.

h. Se incorpora el trazado del Proyecto de Duplicación de calzada de la LZ.1 Arrecife-Órzola - Tramo LZ-3 Circunvalación de Arrecife-Tahíche. Asimismo se incorpora, a solicitud del representante de la Dirección General de Obras Públicas en la Comisión de Seguimiento, la vía perimetral que cierra el núcleo por el Norte uniendo la LZ-1 y la LZ-10, prevista en la aprobación inicial de 2006.

i. La ordenación de la edificación se hace en base al desarrollo de edificación aislada (Zona de ordenación A en sus diferentes tipologías).

j. Se recoge y remite su ordenación a instrumento de desarrollo, las áreas donde se están desarrollando diversos sistemas generales insulares promovidos por el Cabildo de Lanzarote.

k. Se recoge la zona propuesta por el Cabildo de Lanzarote, resultado de la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, para el emplazamiento del Campus Universitario, en base a lo cual se clasifica como suelo rustico de protección de infraestructuras y equipamientos.

La información cartográfica de este núcleo se encuentra en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.4.1**.

La propuesta se cuantifica en los cuadros resúmenes anexos.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

DENOMINACIÓN NÚCLEO:	TAHICHE		
	RESIDENCIAL DE DESCONGESTION		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	307,97	361,69	53,71
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	29,65	34,85	5,20
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	9,91	14,31	4,40
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)			
Residencial	937.187	1.128.370	191.183
Dotaciones, Equipamientos, E.L.	235.946	136.621	-99.325
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	94.043	257.826	163.783
Red viaria	702.963	320.739	-382.224
Total suelo urbano consolidado	1.970.139	1.843.556	-126.583
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU)			
Total Residencial	102.639	182.786	80.147
Dotaciones, Equipamientos, E.L.	32.283	58.523	26.240
Sistemas Generales y Equipamientos Estructurantes	0	51.072	51.072
Red viaria	32.928	86.481	53.553
Total suelo urbano no consolidado	167.850	378.862	211.012
TOTAL SUELO URBANO	2.137.989	2.222.418	84.429
A.2 SUELO URBANIZABLE			
A.2.1 SECTORIZADO (SUSO-SUSNO)			
Total suelo urbanizable sectorizado	682.711	657.547	-25.164
A.2.2 NO SECTORIZADO (SUNS-D/SUNS-E)			
Total suelo urbanizable no sectorizado	0	736.904	736.904
TOTAL SUELO URBANIZABLE	682.711	1.394.451	711.740
A.3 SUELO RUSTICO			
TOTAL SUELO RUSTICO	259.043	0	-259.043
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACION	3.079.743	3.616.869	537.126
B. POBLACION			
POBLACION ACTUAL	2.166	3.941	1.775
B.1 SUELO URBANO A SATURACION	5.926	6.133	207
B.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACION	3.072	6.471	3.399
B.3 SUELO RUSTICO A SATURACION	133	0	-133
TOTAL A SATURACION	9.131	12.604	3.473
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	994	1.692	698
C.1 SUELO URBANO A SATURACION	1.976	2.585	609
C.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACION	1.024	2.589	1.565
C.3 SUELO RUSTICO A SATURACION	52	0	-52
TOTAL A SATURACION	3.052	5.174	2.122
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	192.224	71.725	-120.499
D.2 SOCIO-CULTURAL	7.381	9.151	1.770
D.3 EDUCATIVO	32.315	37.231	4.916
D.4 DEPORTIVO	36.036	59.442	23.406
D.5 SANITARIO	273	955	682
D.6 COMERCIAL	0	5.079	5.079
D.7 ESTACION DE SERVICIO	0	11.181	11.181
D.8 OCIO Y RECREO	0	20.147	20.147
D.9 APARCAMIENTOS	0	2.252	2.252
D.10 INFRAESTRUCTURAS URBANAS	0	830	830
TOTAL	268.229	217.993	-50.236
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGM-5 EDUCATIVO TAHICHE	0	13.505	13.505
SGM-6 DEPORTIVO TAHICHE	0	15.017	15.017
SGM-7.a RAMBLAS TAHICHE 1	0	18.680	18.680
SGM-8.a ESPACIO LIBRE TAHICHE 1	0	19.304	19.304
SGM-8.b ESPACIO LIBRE TAHICHE 1	0	524	524
SGM-8.c ESPACIO LIBRE TAHICHE 1	0	15.481	15.481
SGM-9.a ESPACIO LIBRE TAHICHE 2	0	3.002	3.002
SGM-9.b ESPACIO LIBRE TAHICHE 2	0	15.048	15.048
SGM-9.c ESPACIO LIBRE TAHICHE 2	0	2.800	2.800
SGM-10 ESPACIO LIBRE TAHICHE 3	0	4.500	4.500
SGM-11.a SOCIOCULTURAL TAHICHE	0	2.500	2.500
SGM-11.b SOCIOCULTURAL TAHICHE	0	13.205	13.205
SGL-4.1.A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO INSULAR	5.261	73.588	68.327
SGL-4.1.1.B ESCUELA DE TURISMO DE TAHICHE	23.845	6.885	-16.960
SGL-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	148.420	148.420
SGL-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	79	79
EEM-2 OCIO Y RECREO TAHICHE	0	50.548	50.548
EEL-2.B FUNDACION CESAR MANRIQUE	0	9.550	9.550
TOTAL	29.106	412.636	383.530
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
SGL-4.1.1.C DOCENTE DE ENSEÑANZA UNIVERSITARIA	0	278.408	278.408
SGL-4.3.B CENTRO PENITENCIARIO DE TAHICHE	0	46.495	46.495
SGL-5.3.A DEPÓSITOS DE ABASTO	0	483	483
SGL-5.4.A DEPURADORA DE COSTA TEGUISE	0	29.402	29.402
SGL-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	20	20
EEL-2.B FUNDACION CESAR MANRIQUE	64.937	67.488	2.551
SGM-7.b RAMBLAS TAHICHE 2	0	40.564	40.564
TOTAL	64.937	462.860	397.923



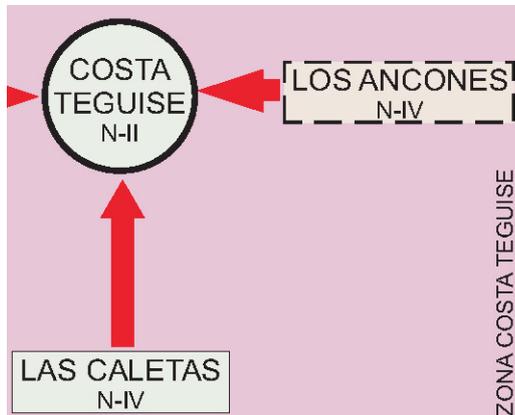
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

ZONA	SUR		
NÚCLEOS	TAHICHE		
NÚCLEO CABECERA	TAHICHE		
	T. R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	307,97	361,69	53,71
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	29,65	34,85	5,20
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	9,91	14,31	4,40
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
Total suelo urbano consolidado	1.970.139	1.843.556	-126.583
Total suelo urbano no consolidado	167.850	378.862	211.012
TOTAL SUELO URBANO	2.137.989	2.222.418	84.429
A.2 SUELO URBANIZABLE			
Total suelo urbanizable sectorizado	682.711	657.547	-25.164
Total suelo urbanizable no sectorizado	0	736.904	736.904
TOTAL SUELO URBANIZABLE	682.711	1.394.451	711.740
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	259.043	0	-259.043
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	3.079.743	3.616.869	537.126
B. POBLACION A SATURACION			
POBLACIÓN RESIDENTE	2.166	3.941	1.775
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	5.926	6.133	207
B.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	3.072	6.471	3.399
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	133	0	-133
TOTAL	9.131	12.604	3.473
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	994	1.692	698
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	1.976	2.585	609
C.2 SUELO URBANIZABLE A SATURACIÓN	1.024	2.589	1.565
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	52	0	-52
TOTAL	3.052	5.174	2.122
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
		PGO m ² s	Estándar m ² /hab
D.1 ESPACIOS LIBRES		71.725	11,69
D.2 SOCIO-CULTURAL		9.151	1,49
D.3 EDUCATIVO		37.231	6,07
D.4 DEPORTIVO		59.442	9,69
D.5 SANITARIO		955	0,16
D.6 COMERCIAL		5.079	0,83
D.7 ESTACIÓN DE SERVICIO		11.181	1,82
D.8. OCIO Y RECREO		20.147	3,29
D.9 APARCAMIENTOS		2.252	0,37
D.10 INFRAESTRUCTURAS URBANAS		830	0,14
TOTAL		217.993	35,54
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGM-5 EDUCATIVO TAHICHE	0	13.505	13.505,00
SGM-6 DEPORTIVO TAHICHE	0	15.017	15.017,00
SGM-7.a RAMBLAS TAHICHE 1	0	18.680	18.680,00
SGM-8 ESPACIO LIBRE TAHICHE 1	0	35.309,30	35.309,30
SGM-9 ESPACIO LIBRE TAHICHE 2	0	20.850	20.850,00
SGM-10 ESPACIO LIBRE TAHICHE 3	0	4.500	4.500,00
SGM-11 SOCIOCULTURAL TAHICHE	0	15.705	15.705,00
SIG-4.1.A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO INSULAR	5.261	73.588	68.327,00
SIG-4.1.1.B ESCUELA DE TURISMO DE TAHICHE	23.845	6.885	-16.960,00
SIG-5.2.A CAMINOS Y CARRETERAS	0	148.420	148.420,00
SIG-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	79	79,00
EEM-2 OCIO Y RECREO TAHICHE	0	50.548	50.548,00
EEI-2.B FUNDACIÓN CÉSAR MANRIQUE	0	9.550	9.550,00
TOTAL	29.106	412.636	383.530,30
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
SIG-4.1.1.C DOCENTE DE ENSEÑANZA UNIVERSITARIA	0	278.408	278.408,00
SIG-4.3.B CENTRO PENITENCIARIO DE TAHICHE	0	46.495	46.495,00
SIG-5.3.A DEPÓSITOS DE ABASTO	0	483	483,00
SIG-5.4.A DEPURADORA DE COSTA TEGUISE	0	29.402	29.402,00
SIG-5.5.A RED ELÉCTRICA	0	20	20,00
EEI-2.B FUNDACIÓN CÉSAR MANRIQUE	64.937	67.488	2.551,00
SGM-7.b RAMBLAS TAHICHE 2	0	40.564	40.564,00
TOTAL	64.937	462.860	397.923



E.8.5. Zona territorial Costa Tegüise.



1. Costa Tegüise.

1.1. EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA DE COSTA TEGUISE.

La Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas, en sesión de 31 de marzo de 1973, aprobó definitivamente el Plan Especial de Ordenación Turística de Costa Tegüise (PEOT), previa limitación de su extensión a la profundidad establecida en el artículo 17 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Lanzarote. Así, de conformidad con la ordenación aprobada y vigente:

1º. El suelo ordenado por el PEOT pasa de las más de 1.000 ha. iniciales a 765 ha, quedando fuera de esta nueva delimitación gran parte del campo de golf, cuyas instalaciones ocupan una superficie aproximada cercana a las 130 ha, de las cuales, 15 ha (aprox. 12%) quedan dentro de la zona ordenada por el PEOT, actualmente clasificadas como Suelo Urbano Consolidado (SUCU).

2º. En los planos de ordenación del PEOT se recoge, se entiende que por error material, la calificación de la zona de 15 ha del Campo de Golf como espacio libre público. Este suelo desde el principio de la urbanización formaba parte del Campo de Golf, es más este suelo no formó parte del suelo de cesión obligatorio que recibió el Ayuntamiento de los promotores, por lo que el PGO considera que fue un error material de PEOT y propone su consideración como parte integrante del Campo de Golf, clasificándolo al encontrarse dentro de los límites del SUCU de Costa Tegüise, como suelo urbano, y categorizándolo y calificando como parte del EE-4.2- Equipamiento



Estructurante y sin otro uso que el de Campo de Golf, sin aprovechamiento edificatorio alguno, lo que consolida una propuesta de ordenación de uso mixto residencial y turístico, con una capacidad alojativa y residencial a saturación cercana a las 70.000 plazas (\pm 90 plazas/ha.) y de baja densidad.

3º. Con relación a la ejecución de los servicios e infraestructuras programadas se considera, de acuerdo a la disposición del Ayuntamiento de TeguiSe Pleno en sesión celebrada el 19 de febrero de 1990, que están concluidas, como se ha podido constatar a día de hoy, con independencia de que puedan presentar algunas deficiencias debidas principalmente a los más de 20 años que llevan ejecutadas.

4º. La urbanización ha sido recibida por el Ayuntamiento de TeguiSe.

5º. Igualmente el Ayuntamiento ha recibido el suelo de cesión obligatoria, además del resto del suelo rústico que bordea la urbanización propiedad del promotor. Como hemos dicho anteriormente, el suelo cedido no incluye las 15 ha de la parte urbana del Campo de Golf, suelo que actualmente es de propiedad privada.

6º. En consecuencia, a día de hoy se considera que la totalidad del ámbito de ordenación del PEOT de Costa TeguiSe, ha adquirido la condición de suelo urbano consolidado ya que cumple lo exigido para ello, de acuerdo al artículo 51.1.a) del TR-LOTENC'00. Dado que también cumple las condiciones definidas en el artículo 2. l) de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias tendrá la consideración de urbanización turística.

1.2. EL PLANEAMIENTO INSULAR EN EL CONTEXTO DE LA NORMATIVA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE.

a. EL PLAN INSULAR VIGENTE. (PIOL'91)

El BOC núm. 80, de 17 de junio de 1991 publicó el Decreto 63/1991, de 6 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote (PIOL'91), el que, a su vez, fue objeto de una corrección de errores publicada en el BOC núm. 98 de 24 de julio de 1991.

Dicho PIOL'91, en su artículo 4.1.3.6, denominado: *Planes Especiales y 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, señalaba lo siguiente:

A) Determinaciones.

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 estas 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 artículo 4.1.2.2.b).

- 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 artículos 3.3.1.4.1.A) y B) y 3.3.2.4.1, 2, 3 y 4.

- 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 artº. 4.1.2.2.c).

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

A1 - SUPERFICIE DE LA ACTUACION: 7.650.000 m².

A2 - EDIFICABILIDAD TOTAL (m².c): 1.879.462 m².c.

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



Uso-Actividad	m ² .c		Nº plazas		
Servicios y dotaciones públicas	Según normativa no consume edificación		---		
Servicios y dotaciones comercializables	136.462		---		
Alojamiento turístico	1.130.500		32.300		
Residencia	612.500		17.500		
Total	1.879.462		49.800		
A4 - REFERENCIA DE PROGRAMACION PLAZAS TURISTICAS Y RESIDENCIALES:					
Uso-Actividad	Antes 2000			Después	TOTAL
	1992	1996	2000	2000	
Plazas turísticas	21.733	23.733	26.733	5.567	32.300
Plazas residenciales	5.000 (1)	8.000 (1)	11.500 (1)	6.000	17.500
Plazas totales	26.733	31.733	38.233	11.567	49.800
<p>(1) Estas cifras podrán incrementarse hasta un 20% en cada cuatrienio sin que en ningún caso el incremento acumulado antes del año 2000 supere las plazas previstas para después del año 2000.</p> <p>- Las cifras parciales y acumuladas programadas en cada cuatrienio se consideran máximas.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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).</p>					
A5 - OBSERVACIONES GENERALES:					
Podrán modificarse las referencias anteriores, conforme el procedimiento y para los supuestos contemplados en el artículo 4.1.2.2. A) 3 de estas Normas.					
A efectos de adaptación al Plan Insular, se establecen 2 sectores de planeamiento, uno turístico y otro residencial. El turístico habrá de incluir un Plan Especial de Acondicionamiento del Litoral.					

En relación a otros contenidos del PIOL'91, hemos de destacar:

1º. Que considera Costa Tegui como si se tratara de un suelo urbanizable en ejecución, cuando la realidad es que en el momento de la aprobación definitiva del Plan Insular el suelo había adquirido la condición de urbano, y por tanto el régimen de derechos y deberes que la legislación urbanística en ese momento le confería.

2º. Que al no considerar su condición de Suelo Urbano, tampoco valora económicamente las consecuencias de las posibles indemnizaciones de los cambios de usos obligados para su plena adaptación.

3º. En la situación actual, no queda claramente definidos cuales son los límites de los dos sectores de usos especializados. Esta situación fue resuelta en parte en la



Revisión del Plan Insular del año 2000 (anulada por sentencia judicial) en la que quedaba claramente definido el límite entre los sectores especializados en la Avenida de Las Palmeras. Así, el suelo situado al Norte de dicha Avenida estaba especializado en uso residencial, no permitiendo en ella la autorización de nuevos establecimientos alojativos, y para el sector Sur, no especificaba si se admitían nuevos desarrollos residenciales, por lo que se entiende que sí eran admisibles.

b. LA REVISIÓN DEL AÑO 2000 (PIOL'00), SU MODIFICACIÓN PUNTUAL Y LA NULIDAD DE ESTOS.

El BOC núm. 66 de 29 de mayo de 2000 publicó el Decreto 95/2000, de 22 de mayo, de aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote.

Por su parte, el BOC núm. 17, de 26 de enero de 2005, aprueba el Decreto 176/2004, de 13 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación puntual nº1 del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote.

Sobre ambos Decretos han recaído **sentencias firmes anulándolos por lo que, desaparecidos del mundo del Derecho, el Plan Insular vigente es el aprobado por Decreto 63/1991, de 6 de abril (PIOL'91).**

c. EL PIOL'91 EN EL CONTEXTO NORMATIVO VIGENTE.

El panorama jurídico insular y autonómico con el que se encuentra el Plan General de Ordenación de TeguiSe, y, por ende, la formulación de una propuesta de ordenación para el núcleo turístico de Costa TeguiSe, coherente con la situación actual y ajustada a los criterios y determinaciones de ordenación del PIOL'91, es ciertamente complejo.

En palabras del propio Cabildo de Lanzarote¹, al abordar algunos de los problemas jurídico territoriales de Lanzarote reconoce que: *“Resulta indiscutible la importancia del sector turístico para la economía insular, así como las consecuencias*

¹ *“Informe propuesta de resolución relativo al dictamen emitido por el equipo redactor de la revisión del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote y del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Lanzarote, emitido por el profesor Doctor Don Luciano Parejo Afonso” acordado por el Consejo de Gobierno Insular, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de mayo de 2011 y ratificado por el Pleno del Cabildo Insular de Lanzarote celebrado el 9 de mayo de 2011.*



que pueden suponer para el mismo que, en la coyuntura económica en la que nos encontramos, éste se encuentre, en gran parte, **en una situación jurídica, como mínimo, calificable de irregular e inmerso en una delicada y sensible complejidad jurídico urbanística.** (...) En suma, nos encontramos en estos momentos de redacción y tramitación de los planes arriba señalados (Revisión del Plan Insular y Plan Territorial Espacial Turístico) con un **panorama jurídico incierto y altamente complejo, generador de lo que se percibe social y económicamente como de inseguridad jurídica**", situación que se mantiene al día de hoy.

En efecto, el Plan General debe adaptarse a un Plan Insular vigente que data de 1991 y el que, a su vez y por razones temporales, no se encuentra adaptado a ninguna de las últimas normas territoriales, urbanísticas y sectoriales turísticas aprobadas.

En particular, el PIOL' 91 y, por tanto, su modelo turístico, no está adaptado ni al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ni a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, cuerpos normativos esenciales para desarrollar el actual sistema de planeamiento de Canarias.

En el caso que nos ocupa de Costa Tegui, esta carencia es especialmente relevante porque obliga a realizar, a todos los operadores jurídicos, una compleja interpretación material y temporal de las normas no exenta de riesgos para la seguridad jurídica.

El Plan Territorial de Ordenación Turística de Lanzarote (PTEOT-LZ), llamado a establecer directrices específicas de implantación territorial del suelo turístico de la isla acordes con el nuevo modelo turístico de las Directrices, no ha sido aprobado hasta la fecha. De acuerdo a la información disponible, el mismo se está elaborando a la par que la Revisión del vigente Plan Insular, sin fecha cierta conocida para la aprobación definitiva de ambos.

Por tanto, la interpretación concordada de ambas normas, la seguridad jurídica y la prudencia aconsejan mantener, valorando dentro de lo posible la situación actual de la parcelas consolidadas por la edificación que pudieran resultar disconformes con la propuesta, la calificación que le asigna a las parcelas el planeamiento urbanístico vigente, es decir el PEOT, y, en consecuencia, no operar cambios de calificación de



suelo (de residencial a turístico o viceversa), en tanto en cuanto el PIOL, adaptado plenamente al TRLOTENc'00 y Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General de Canarias y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, permita establecer previsiones específicas de desarrollo turístico, incluyendo criterios de localización de la oferta alojativa y condiciones de traslado de la capacidad de alojamiento, ya que es muy probable que dieran lugar, de acuerdo al artículo 35.a del anteriormente referido TRLS, a derechos indemnizatorios.

De conformidad con el apartado 2 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, el Plan General de Tegui se tampoco encuentra los elementos jurídicos necesarios y previstos en la Ley para adaptar su ordenación turística a las Directrices de Ordenación del Turismo.

No obstante, hemos de recordar que el PIOL'91, permitía programar un total de 32.200 plazas turísticas, como máximo, y 17.500 plazas residenciales, que podían ser incrementadas, siempre que en todo momento la suma de las plazas turísticas y residenciales autorizadas no superaran el techo de 49.800 plazas fijada por éste. Techos que el PGO asume y se propone mantener.

d. LA NO ADAPTACIÓN DE LA NORMATIVA TURÍSTICA DEL PIOL'91 A LA NORMATIVA SECTORIAL.

Como ya se ha comentado, dada su fecha de aprobación, el PIOL'91 no se encuentra adaptado al marco legislativo sectorial turístico, compuesto básicamente por:

- Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.
- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias,
- Decreto 142/2010, de 4 de octubre, que regula la Actividad Turística en Alojamiento.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias,

De la que resulta, por ejemplo:



No se hace referencia a los estándares de densidad admisibles, fijados por la vigente legislación turística en 60 m² de parcela neta por plaza alojativa, para los establecimientos de nueva construcción, que es reducido a 50 m²s/plaza para los ya autorizados y su renovación: en definitiva es un estándar de suelo, no de edificación.

En cambio, de la lectura del PIOL'91, se deduce, ya que no se dice explícitamente, que utiliza para calcular la capacidad máxima autorizable, un estándar de 35 m²c/plazas, entendiéndose que en tanto en cuanto no exista distinta determinación del planeamiento insular adaptado, se deben utilizar para la autorización de nuevos establecimientos ambos estándares y fijar la capacidad del establecimiento en base al que resulte más restrictivo.

Se considera que se debe distinguir entre la capacidad alojativa obtenida en aplicación del PIOL'91 (35 m²c/plaza), que entendemos que debería tener meros efectos contables, y el exigido por la legislación turística de 50 m²s/plaza, que será el que fije la capacidad autorizable máxima de los establecimientos existentes cuando sea objeto de renovación, el exceso de plazas que este tenga autorizadas deberá resolverse de acuerdo a la normativa turística (p.e. dispensas), en tanto el planeamiento insular no fije otro criterio.

e. EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.

Actualmente el municipio de Teguiise tiene ordenado su territorio mediante las **Normas Subsidiarias Municipales (NN.SS.), Texto Refundido** aprobadas definitivamente de forma parcial por la COTMAC en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2003 (BOC nº 20/2004 de 30 de enero de 2004), que acuerda:

“...

PRIMERO: **APROBAR DEFINITIVAMENTE, de forma parcial, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Teguiise (Lanzarote) de acuerdo con el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico en relación con los artículos 56 del texto refundido de 1976 y artículo 43.2.c) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, debiéndose corregir las deficiencias siguientes:**

.....



En los ámbitos turísticos de Costa Teguiise e Islands Home, si bien no se consideran afectados por el Decreto 4/2001 sobre formulación de Directrices, de conformidad con la Disposición Sexta apartado 4, **deberán establecerse las determinaciones necesarias a fin de incorporar la programación de crecimiento establecido por la Revisión del Plan Insular, así como las medidas necesarias para la ordenación de la actividad turística en dichos núcleos relativos al cumplimiento de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo. A tal fin, se establece un plazo de 6 meses para su corrección.**

.....

TERCERO. Hasta tanto no se efectúen las correcciones establecidas en el apartado anterior, quedarán suspendidas las determinaciones y ámbitos afectados, debiéndose remitir nuevamente dicha documentación corregida a este Centro Directivo, facultándose al Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente para su toma de conocimiento, publicación y entrada en vigor.

El panorama municipal vigente a día de hoy, como consecuencia de tal aprobación, es el siguiente:

1º. El suelo objeto de ordenación del PEOT – Costa Teguiise, quedó clasificado, al contar con todos los servicios e infraestructuras requeridos para poder ser considerado como tal y por cumplir con los requisitos de los artículos 50. a) y 51.1. a) del TRLOTENC'00, como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (SUCU), condición que fue acreditada por el Ayuntamiento mediante informe justificativo, elaborado por la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Teguiise que fue incorporado al expediente de tramitación de las NN.SS., cumpliendo además las condiciones legalmente exigibles para ser considerado a todos los efectos solar, a los efectos previstos en el RDL 2/2008, en especial, a los posibles supuestos indemnizatorios previstos en el artículo 35.

2º. La suspensión se mantiene vigente sin perjuicio de que las operaciones jurídicas a las que remite la COTMAC deben ser hoy necesariamente distintas por cuanto el panorama jurídico urbanístico y territorial ha cambiado. Por ejemplo, como veremos más abajo, la revisión del PIOL de 2000, y con ella su programación, ha desaparecido del mundo del Derecho.



3º. Se ha intentado en varias ocasiones proceder a la adaptación de la ordenación pormenorizada de este núcleo a las determinaciones del planeamiento insular y normativa sectorial vigente, pero ello no ha podido concluirse. Será por tanto uno de los objetivos principales del presente Plan General, lograr, al menos en lo que respecta al uso residencial, regularizar urbanísticamente la situación de Costa Tegui, de tal forma que permita a los propietarios de un suelo en situación de urbanizado y clasificado por el planeamiento como Suelo Urbano Consolidado, tener los derechos que les confiere el artículo 73 del TRLOTENC'00, es decir:

“1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:

a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo a las determinaciones del planeamiento.

c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2. La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar y, cuando la tengan, al uso o edificación permitidos por el planeamiento.

3. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.



c) *Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización pendientes.*

d) *Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.*

4. *La ejecución del suelo urbano consolidado por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el Título III de este Texto Refundido.*

En resumen, el PGO considera:

1º. Que el suelo en su día ordenado por el PEOT de Costa Teguiise al día de hoy, ha adquirido la condición de Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (SUCU), y por tanto el derecho a edificar.

2º. Que si bien el artículo 4.1.2.2 del PIOL'91 *“establece criterios de referencia homogéneos y equitativos en la distribución de los derechos edificatorias en los Planes Parciales considerados vigentes, en estricto cumplimiento de los criterios del Plan insular, dirigidos a garantizar a calidad del crecimiento turístico-inmobiliario y salvar al mismo tiempo los valores naturales y socio-culturales de Lanzarote...”*, como se ha dicho anteriormente no debe hablarse de un Plan Parcial, que como tal es un instrumento urbanístico de desarrollo del PGO, cuando la realidad es que a día de hoy es suelo urbano consolidado.

Más adelante, en el apartado b.2) dice:

“Estas modificaciones de calificación en los Planes Parciales deberán realizarse a través del planeamiento municipal o parcial”

Insistiendo de nuevo, a día de hoy es incorrecto hablar de Plan Parcial, ya que el suelo tiene el carácter y condición de SUCU, por lo que las alteraciones de calificación exigidas por el PIOL'91, de acuerdo al artículo 35 y concordante del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, que puedan derivar derechos indemnizatorios deberán ser asumidos por el Ayuntamiento, como así han puesto de manifiesto los propietarios de algunas de las parcelas afectadas, en especial cuando se exige para su adaptación al PIOL'91 tipologías de viviendas unifamiliares aisladas que les generan pérdidas de aprovechamiento y/o la ejecución a su cargo de nuevas obras de urbanización.



Es por ello que el PGO propone, dentro de lo posible, no alterar las condiciones de edificación y uso de las parcelas, incluso las destinadas a alojamiento turístico por el PEOT, y mantener las tipologías de viviendas fijadas por éste, y en su caso, en la propuesta de ordenación del presente PGO.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

De acuerdo a los datos extraídos del PEOT, la superficie ordenada por éste era de 7.646.326 m²s y en él se podían desarrollar 1.879.462 m²c, que se distribuyen de acuerdo al siguiente cuadro:

INDICES BÁSICOS DEL PEOT (1973)		
Distribución	Superficie (m ² s)	%
Superficie red viaria	1.110.747,00	14,53
Superficie Espacios Libres Públicos	1.950.911,00	25,51
Superficie parcelas edificables	4.584.668,00	59,96
TOTAL SUELO ORDENADO	7.646.326,00	
Población estimada	68.553,00	
Estándar de Espacios Libres Públicos	28,46	

Hemos de destacar que a pesar de ser en origen un plan de uso turístico-residencial no se hacen reservas de suelo con destino a dotaciones. En cambio, los casi dos millones de metros cuadrados que destina a espacios libres público representan el 25,51% de la superficie ordenada, y un estándar de 28,46 m²s/por habitante estimado (68.553 hab.), estándar bastante superior al exigido por el artículo 36.1.b) del TRLOTENC'00.

En lo que se refiere a dotaciones, en el mismo artículo del TRLOTENC'00, se dice que las reservas con destino a equipamientos serán *“al menos del 3% de la superficie total ordenada”*. Actualmente las reservas de suelo para equipamientos, incluidos los más de 150.000 m²s del Campo de Golf localizados en el ámbito ordenado por el PEOT, ascienden a 438.000 m²s, lo que representa cerca del 6% de la superficie de ámbito, es decir duplica lo exigido. Luego, a día de hoy, el único sentido de incrementar la edificación destinada a equipamiento estaría en reducir, de acuerdo al estándar de 35 m²c/plaza, las plazas turísticas que, en aplicación del mismo estándar el PIOL'91 establece para Costa Tegui (32.300 plazas).

Por otro lado, de acuerdo a las definiciones contenidas en el artículo 2 de la Ley 2/2003, de 29 de mayo, de renovación y modernización del turismo de Canarias, se



considera como “zona turística” y “urbanización turística” dado que la implantación del uso de naturaleza turística supera el 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.

1.4. LOS CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE COSTA TEGUISE.

De acuerdo a lo expuesto en los puntos anteriores la propuesta de ordenación del PGO ha sido formulada en base a los siguientes criterios:

1º. **Con relación al modelo turístico**, mantener, sin sustancial alteración, el actual modelo turístico, en tanto en cuanto no se disponga de Plan Insular, adaptado al vigente marco legislativo, y en particular al TRLOTENc'00, Ley 19/2003, de Directrices, Ley 7/2005, por la que se aprueba la Ley de Turismo de Canarias y Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, que en desarrollo de sus competencias defina criterios para la ordenación de las zonas turísticas insulares, las urbanizaciones turísticas, la ordenación del uso turístico alojativo y la recalificación a uso vivienda de parcelas turísticas, entre otras condiciones que el PGO considera necesarias para formular una ordenación sensata, ajustada a la condición urbanística del suelo, y la realidad del mercado. Todo ello con el objeto de evitar lesiones en los bienes y derechos de los propietarios del suelo que pudieran suponer derechos indemnizatorios.

2º. **Integrar dentro del suelo urbano consolidado parte del suelo cedido por los promotores del PEOT de Costa Teguiise al Ayuntamiento.** Este suelo formaba parte del ámbito inicial de la urbanización que luego sería recortado por la Comisión Provincial de Urbanismo de la provincia de Las Palmas, quedado la superficie ordenada por el PEOT en 7.650.000 m²s.

El suelo que ahora el PGO incorpora, de destina principalmente a:

- Mejorar los niveles de servicios y dotación del SUCU de Costa Teguiise.
- Dotar a Costa Teguiise de un suelo urbanizable sectorizado con destino a la implantación de industrias, almacenes y talleres al servicio preferentemente del SUCU de Costa Teguiise, cumpliendo además los criterios y determinaciones establecidos en el artículo 7 de ley 6/2009, de medidas



urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

- Incrementar el suelo necesario para ampliar las actuales instalaciones de la EDAR de Costa Teguise.
- La creación de un punto limpio.

Al resto del suelo cedido se le mantiene la condición de suelo rústico.

3º. Con independencia de lo anterior se delimita dentro de lo que el PGO denomina “**Ámbito de Costa Teguise**”, el SUCU de Costa Teguise, y los nuevos ámbitos de suelo urbanizable, uno sectorizado con uso industrial (SUSNO-7), y otro diferido con destino a complementar los equipamientos y dotaciones de Costa Teguise, en especial los que demandan usos especiales de condiciones del suelo, y que por sus características tienen difícil encaje en el interior del SUCU. El ámbito delimitado alcanza una superficie de 878,205 has, nos obstante esta superficie no supera la tolerancia del 15% fijada por el PIOL'91.

4º. **Con relación a la ordenación turística de Costa Teguise**, el PGO, dado que el PIOL'91, a diferencia de la Revisión del 2000, no define específicamente las áreas de usos especializados, ni determina con claridad donde permite o no la autorización de nuevos establecimientos alojativos, considera que dentro de lo posible debe mantener la calificación otorgada por el PEOT a las parcelas.

No obstante, entiende que está obligado a respetar el techo máximo de 49.800 plazas establecidas por el PIOL'91, y que las plazas alojativas no deben superar las 32.300 plazas.

Por ello propone:

- Mantener la capacidad autorizada de los establecimientos autorizados, de acuerdo a los datos facilitados y actualizados a fecha de 6 de junio de 2013, por la Oficina de Ordenación Turística del Cabildo de Lanzarote.
- Definir la capacidad alojativa de los nuevos establecimientos en base a dos estándares de aplicación conjunta, el primero de acuerdo a la normativa sectorial turística de 60 m²s de superficie de parcela neta por plaza, y otro, que tiene por objeto no sobrepasar el techo alojativo máximo fijado por el



PIOL'91, y que a tal fin se establece en un estándar de 35 m²c de edificación máxima con destino a alojamiento turístico por plaza.

Asimismo, en respuesta al apartado 11.2 del Informe de la Oficina del Plan Insular del Área de Política Territorial del Cabildo Insular de Lanzarote de fecha 4 de marzo de 2013, el PGO propone considerar lo siguiente:

- Aquellas parcelas con licencia anulada judicialmente, es decir las parcelas 244-F, 242-B, 214, 210 y 4123, deberán solicitar y obtener una nueva autorización y licencia, en los términos y condiciones que para ello establezca la normativa sectorial vigente y el presente Plan General de Ordenación.
- Para las parcelas 318-21 y 318-22 que cuentan con establecimientos alojativos ejecutados al amparo de licencia anulada posteriormente por sentencia judicial, el Plan General no presupone que la licencia anulada implique directamente que las plazas autorizadas también lo estén.

Por lo que desde el punto de vista urbanístico, dado que el suelo tiene capacidad jurídico/urbanística y cuenta con la voluntad municipal de seguir siendo turístico, el PGO propone mantener la calificación turística con las determinaciones urbanísticas que le correspondían, así como la misma capacidad alojativa.

En el siguiente cuadro se resume la ordenación turística que resulta de la propuesta del PGO:



RESUMEN ALOJAMIENTO TURÍSTICO								
RESUMEN PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS								Cuadro
								RT.1
MODALIDAD ALOJATIVA:	SITUACIÓN	m ² s	Total (m ² c)	Máximo Alojativo (m ² c)	Mínimo Equip. Comple. (m ² c)	Total plazas alojativas programadas PGO	Total plazas alojativas a efecto techo máximo PIOL'91	%
EXTRAHOTELEROS	ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS AUTORIZADOS: Situación B.1	464.968,36	237.493,68	237.493,68		11.334	11.334	51,73%
	PLAZAS RESERVADAS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICO-LICENCIA ANULADA JUDICIALMENTE: Situación B.2.	10.991,32	7.731,00	7.731,00		303	303	1,38%
	PLAZAS PROGRAMADAS EN NUEVOS ESTABLECIMIENTOS: Situaciones: A.1, A.2 y A.3	1.086.370,28	489.030,79	366.771,76	119.476,80	10.271	10.271	46,88%
	TOTAL EN ALOJAMIENTOS EXTRAHOTELEROS	1.562.329,96	734.255,47	611.996,44	119.476,80	21.908	21.908	69,15%
HOTELEROS	ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS AUTORIZADOS: Situación B.1	324.206,00	178.772,90	178.772,90		5.601	5.601	57,31%
	PLAZAS PROGRAMADAS EN NUEVOS ESTABLECIMIENTOS: Situaciones: A.1, A.2 y A.3	564.984,00	194.900,23	146.175,17	48.725,06	4.172	4.172	42,69%
	TOTAL EN ALOJAMIENTOS HOTELEROS	889.190,00	373.673,13	324.948,07	48.725,06	9.773	9.773	30,85%
TOTAL ALOJAMIENTO TURÍSTICO PROGRAMADOS:		2.451.519,96	1.107.928,60	936.944,51	168.201,86		31.681	98,08%
PIOL'91	MÁXIMO AUTORIZABLE:	No lo fija		1.130.500,00			32.300	100,00%
	DIFERENCIA:			-193.555,49			-619	

50. **Con relación al uso de vivienda**, el PGO no comparte los argumentos del Informe de la Oficina Técnica, en especial en lo que se refiere a la tipología de la vivienda, ya que si bien es cierto lo que dice el PIOL'91, también es cierto que la ordenación pormenorizada derivada del PEOT de Costa Tegui, actualmente SUCU, permite tanto la tipología de vivienda unifamiliar aislada, como la agrupada, lo cual no fue tomado en consideración por el PIOL'91, siendo además, y sin ninguna duda, el mayor obstáculo para llevar a buen término las diferentes propuestas que para la adaptación de Costa Tegui ha abordado el Ayuntamiento de Tegui.

Es más, si vemos lo que dice la Directriz 77 sobre la eficacia territorial:

Directriz 77. Eficiencia territorial.

1. (ND) *Para una mayor eficiencia en el uso del territorio y los recursos disponibles, el planeamiento evitará las implantaciones residenciales de baja densidad, utilizando tipologías o combinaciones de tipos edificatorios que permitan incrementar el uso eficiente del suelo, evitando el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad.*

Es claro que lo que se propone es evitar **“el uso extensivo de tipologías edificatorias de baja densidad”**, en cambio en el PIOL'91, y en general en Lanzarote,



se sigue optando por un modelo de uso extensivo de implantaciones residenciales de baja densidad, lo que conlleva un alto consumo de suelo y una utilización de éste poco eficiente.

En consecuencia, el PGO considera justificado mantener su propuesta de ordenación para el uso vivienda, entre la que incluye la utilización de la tipología de edificación unifamiliar en todas sus variantes.

Con carácter general, se respetan los usos asignados a las parcelas por el Plan Especial de Ordenación La Maleza de Tahiche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Teguiise (PEOT-CT) y alteraciones de éste producidas mediante instrumentos urbanísticos de desarrollo, salvo:

1. Parcelas situadas al Sur de la Avenida de Las Palmeras.

En los casos en donde la parcela está consolidada por la edificación con otro uso que no es el asignado por el PEOT de Costa Teguiise, con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, el Plan General le asigna el uso que ha consolidado, salvo en los casos en donde el uso consolidado se derive de la residencialización de establecimientos alojativos preexistentes, en cuyo caso se mantiene el uso origen alojamiento turístico, con objeto de promover la especialización en el uso turístico del ámbito Sur de Costa Teguiise.

2. Parcelas situadas al Norte de la Avenida de Las Palmeras

En los casos en donde la parcela está consolidada por la edificación con otro uso que no es el asignado por el PEOT de Costa Teguiise, con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, el Plan General le asigna el uso que ha consolidado la parcela, incluso en los casos de establecimientos alojativos preexistentes residencializados, siempre que se haya solicitado el cambio de uso, con el objeto de evitar los problemas de quedarse según el caso, en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación.

No obstante, la parcela 202, para la que el PGO le mantiene el uso de vivienda, resultado de una Modificación Puntual que fue recurrida, habrá que estarse a lo que finalmente determine el Tribunal Superior de Justicia de Canarias puesto que la sentencia del Tribunal Supremo acuerda retrotraer las actuaciones al momento



inmediatamente anterior, al dictado de la sentencia para que por la Sala de instancia se resuelva lo que proceda no pudiendo declarar ya la inadmisibilidad del recurso contencioso administrativo por extemporáneo.

Con respecto a la parcela 217-A, dado que la Sala del TSJ de Canarias anula la Modificación aprobada por el Ayuntamiento de Tegui que tenía por objeto cambiar de turístico a residencial, la parcela debe aparecer como turística en los términos y condiciones que se establecieron en el momento anterior a la modificación del Pleno de Agosto de 2002. Todo ello de conformidad con la sentencia del TSJ de Canarias de 16 de julio de 2010 (nº 133/2010), recurso 1695/2002. Pte. Inmaculada Rodríguez Falcón (EDJ 2010/272139).

A los meros efectos de establecer el techo residencial que corresponde a Costa Tegui, el Plan General usa el estándar fijado por el PIOL'91, es decir treinta y cinco metros cuadrados por plaza (35 m²c/plaza) en base al cual resulta un techo de 16.649 plazas a saturación de la edificación reservada por el PGO al uso de vivienda, como se recoge en el siguiente cuadro:

RESUMEN USO PORMENORIZADO DE VIVIENDA					
Z.O.	Superficie	Edificación máxima	Plazas equivalentes	Plazas asociadas a la ZO a efecto computo PIOL'91-35 m ² c/plaza	Estándar
	m ² s	m ² c			m ² c/plaza
A_{VA-1}	88.887,57	30.867,89	823	881	35,00
A_{VA-2}	546.864,26	114.629,85	3.084	3.275	35,00
A_{VA-3}	29.868,27	12.250,00	310	350	35,00
Suma A_{VA}	665.620,10	157.747,74	4.217	4.506	35,01
A_{VAG-1}	97.124,81	118.392,60	3.371	3.382	35,00
A_{VAG-2}	271.373,36	158.937,98	4.523	4.541	35,00
A_{VAG-3}	112.560,10	45.607,79	1.298	1.303	35,00
A_{VAG-4}	102.573,00	56.974,00	1.626	1.627	35,00
A_{VAG-5}	66.511,88	37.625,87	1.071	1.075	35,00
Suma A_{VAG}	650.143,15	417.538,24	11.889	11.928	35,00
ZO "P"				215	
TOTAL VIVIENDA	1.315.763,25	575.285,98	16.106	16.649	34,55



6º. Con relación a las reservas de edificación con destino a equipamientos exigidas por el PIOL'91, es decir 136.462 m²c, el PGO propone que estos se localicen en:

- Las parcela cuyos usos específicos tienen carácter de dotación.
- Las parcelas adscritas a la Zona de Ordenación "P", que se corresponde con la zona conocida como "Pueblo Marinero" y el entorno de éste. Zona que en los últimos años se ha convertido en centro de referencia y centralidad de Costa Tegui, con una marcada tendencia a su especialización en los usos terciarios, por lo que el PGO propone como objetivo de ordenación para la zona, su progresiva especialización en estos usos. Por tanto, no debe admitirse la autorización de nuevas viviendas o establecimientos alojativos.

No obstante en la zona preexiste un establecimiento alojativo autorizado, cuyas plazas autorizadas y superficie edificada han sido computadas como tales a la hora de fijar el techo alojativo máximo, y de viviendas, que a falta de más datos, y los meros efectos de extraerlos del cómputo del uso de equipamiento, se fija en el 25% de la edificabilidad de la zona.

- Ante la necesidad de satisfacer las determinaciones del PIOL'91, en relación al techo alojativo máximo y las reservas de edificación con destino a equipamientos, el Plan propone que para todas las parcelas donde vayan a autorizarse nuevos establecimientos alojativos, se reserve con carácter obligatorio, al menos el 25% de la edificabilidad que corresponde a la parcela, a equipamientos. Sobre el 75% de edificación restante se determinará una capacidad alojativa, obtenida en base a aplicar del estándar de 35m²c/plaza alojativa.

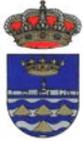
En base a lo expuesto, la reserva de edificación que el PGO destina a equipamientos es de 492.920,18 m²s.

7º. Con relación al nuevo suelo urbanizable diferido (SUNS-D), que el PGO incluye dentro del ámbito de Costa Tegui, su inclusión responde al deseo del Ayuntamiento de disponer de suelo en el entorno de Costa Tegui para el desarrollo de los grandes equipamientos, en base a la propuesta formulada en su día "Estudio del Núcleo Turístico de Costa Tegui, dirigido a formulación de Programas ejemplares de



Rehabilitación”, redactado en diciembre de 2006, G.M.M. Consultores Turísticos, S.L. por encargo de la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias, como respuesta a las demandas de los empresarios turísticos y residentes de Costa Teguiise, proponiendo como mejor ubicación esta pieza de suelo rústico de escaso valor productivo, medioambiental y paisajístico, y de inmejorables posibilidades de conexión con la Urbanización.

De dicho Estudio se extrae la siguiente imagen de su propuesta:



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014





La alternativa que se propone en el informe de la Oficina del Plan Insular, de localizar estos equipamientos en parcelas urbanizadas de Costa Tegui, es descartada por el PGO, ya que por un lado, está el escaso tamaño de las parcelas urbanas para albergar las instalaciones que se proponen, y por otro, conllevaría la necesidad de recalificar suelo urbano, que como hemos dicho anteriormente conlleva un alto riesgo para el Ayuntamiento por tener que hacer frente a la demanda de derechos indemnizatorios.

8º. Con respecto a la propuesta de delimitar un nuevo sector de Suelo Urbanizable con destino a instalaciones industriales (SUSNO-7).

Esta propuesta ha sido formulada al amparo del artículo 7. “Reservas de terrenos para suelo industrial por el Plan General de Ordenación”, de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial, y se corresponde con una pieza de suelo mayoritariamente propiedad del Ayuntamiento, por cesión de los promotores del PEOT de Costa Tegui, categorizado por el PIOL'91 como suelo rústico residual.

El principal objetivo de programar este suelo es dotar a Costa Tegui de una zona para la implantación de industrias, almacenes, talleres e infraestructuras al servicio principalmente de esta urbanización.

9º. Con relación al Plan Especial de Acondicionamiento del Litoral, que viene derivado de la determinación del PIOL'91, el PGO se limita a recogerlo y proponer los objetivos y criterios de ordenación que debe satisfacer, entre los cuales establece la necesidad de incorporar un estudio sobre la viabilidad de implantación de un puerto deportivo, así como la obligación, dado que afecta al espacio litoral y terrenos de dominio público marítimo terrestre, de satisfacer las disposiciones que al respecto dispone el Título II de la Ley de Costas, y, en todo caso, las actuaciones que se planteen deben contar con el correspondiente título habilitante, así como contar con informes favorables y autorización de las Administraciones que en razón de la materia en su caso corresponda.

10º. Con relación al Plan de Modernización. De conformidad con la legislación vigente, el PGO de Tegui recoge las determinaciones de las fichas del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui



dentro del ámbito de aplicación de éste. En el caso de que alguna de las determinaciones del presente PGO contradiga las establecidas por las fichas del Plan de Modernización que aquí se recogen, aquéllas tendrán la consideración de recomendación con respecto a éstas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y el espíritu de la norma.

11º. Asimismo, el Ayuntamiento de Teguiise ha encargado un **trabajo topográfico** con objeto de obtener datos de superficie lo más ajustados posible a la realidad, siendo gran parte de dicho trabajo incorporado a la propuesta de ordenación del PGO, en la que en todo caso se han respetado los aprovechamientos edificatorios que corresponden a las parcelas originales.

12º. Con relación a las **parcelas** de la 105 a la 161 del PEOT **afectadas por la normativa de Costas**, éstas estarán a lo dispuesto en el artículo 25 y Disposiciones transitorias 3ª y 4ª de la Ley 22/1998 de Costas, por lo que no es posible considerarlas por el Plan General de Ordenación, dado que están afectadas por el dominio público y las delimitaciones de la propiedad que les impone dicha Ley.

13º. Con relación a la **programación de las plazas turísticas y residenciales** previstas por la ordenación establecida por el PGO, se tiene en cuenta lo siguiente:

El Consejo de Gobierno Insular, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de mayo de 2011 (ratificado por el Pleno del Cabildo de Lanzarote celebrado el 9 de mayo de 2011) hizo suyo un informe jurídico encargado por la Corporación a los redactores de la Revisión del PIOL'91 y redactado por el catedrático de Derecho Administrativo Don Luciano Parejo Afonso sobre diversas cuestiones relacionadas con problemas jurídicos enquistados en Lanzarote.

No obstante, en dicho informe, al hilo de su cometido, se hacen una serie de manifestaciones de alcance genérico que, en la medida que el Cabildo hace suyas por los órganos legitimados para ello, hacemos nosotros nuestras para la elaboración de la presente propuesta de ordenación, dentro del Plan General, del suelo urbano consolidado de Costa Teguiise.

En particular, podemos afirmar que las normas de programación del Plan Insular han perdido su vigencia, por causa intrínseca a ellas mismas, desde el final del



año 2000 o, en todo caso, desde el año 2002, de modo que, a día de hoy, no están en vigor. Así lo justifica el aludido informe hecho suyo por el Cabildo Insular de Lanzarote en los siguientes términos:

“Aplicadas a la programación del Plan Insular de Lanzarote de 1991, las consideraciones precedentes llevan derechamente a la conclusión de que la referencia a periodos temporales concretos (que expiraron en 2000) y expresamente prefijados y, en todo caso, a un horizonte temporal final (2002), con simultánea remisión – para el tiempo ulterior- a las determinaciones de planeamiento urbanístico general municipal, integran la verdadera ratio legis de las concretas determinaciones de programación. (...).

*De donde se sigue con toda naturalidad que **las normas de programación del planeamiento insular comentadas no son utilizables a los efectos del control de legalidad de la edificación** (con cualquier uso, incluido desde luego el turístico) y, **menos aún, por el mecanismo (...) de la extrapolación – del ritmo de crecimiento y mediante cálculos nuevos- de sus previsiones más allá de su horizonte temporal.***

*Tanto más cuanto que la regla tópica de las fichas a que se refiere el artículo 4.1.3.6. del Plan Insular de 1991 **impone en todo caso que sea precisa y únicamente el planeamiento municipal correspondiente el que distribuya, después del año 2000, la programación interanual, sin proceder a incremento alguno.***

A lo dicho debe sumarse, además, que la no aprobación, ni inicial, ni provisional (hasta hoy) del PTEOT de Lanzarote contemplado en la disposición Adicional primera de la Ley 19/2003 (Plan que el Cabildo, de acuerdo con lo previsto en el apartado 5 de dicha adicional debió aprobar inicialmente no después del 16 de junio y provisionalmente no después del 16 de octubre de 2003) implicó de suyo la suspensión – sine die- de todos los procesos de actualización, adaptación o renovación de las determinaciones del planeamiento municipal, sea general, sea parcial relativas al uso alojativo turístico (...).”

A este respecto el Dictamen que en relación al PGO formula la Ponencia Técnica Oriental, es sesión de fecha 19 mayo de 2014, dice: *“... En este sentido, se considera que la programación, en base al informe emitido por D. Luciano Parejo, ha perdido la vigencia y, por tanto, no se puede establecer programación alguna.”*



14º. Como resultado de los objetivos y propuestas formuladas en los puntos anteriores, se incluye a modo de síntesis los siguientes cuadros de resumen de la propuesta de Ordenación:

ÁMBITO ORDENACIÓN DE COSTA TEGUISE				
SUELO URBANO URBANIZACIÓN TURÍSTICA DE COSTA TEGUISE				
DESTINO	SUELO		EDIFICABILIDAD	
	m ² s	%	m ² c	
ALOJAMIENTO TURÍSTICO	2.451.519,96	31,53%	1.107.928,60	
VIVIENDA	1.315.763,25	16,92%	575.285,98	
SUMAN:	3.767.283,21	48,45%	1.683.214,58	
EQUIPAMIENTO	492.920,18	6,34%	300.876,36	
DOTACIONES	224.870,50	2,89%	94.414,20	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	1.708.134,00	21,97%	17.081,34	
SISTEMA LOCAL VIARIO	1.157.056,11	14,88%		
SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES				
Clave	Uso Global	m ² s	%	m ² c
EEI-4.2.A	Comunitario/Deportivo Golf	153.838,00	36,16%	0,00
SGM-19 (Par.201.D)	Comunitario/Educativo	15.293,00	3,59%	3.059,00
SGM-26/SGM-27	Comunitario/ Espacios Libres	256.340,00	60,25%	Art 49
TOTAL SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES		425.471,00	5,47%	3.059,00
TOTAL SUCU COSTA TEGUISE		7.775.735,00	100,00%	

ÁMBITO ORDENACIÓN DE COSTA TEGUISE				
TOTAL SUCU COSTA TEGUISE		7.775.735,00	88,54%	
SUELO URBANIZABLE EXTERIOR SUCU DE LA URBANIZACIÓN TURÍSTICA DE COSTA TEGUISE				
Clave	Categoría	Uso Global	m ² s	%
SUNS-D-6	No Sectorizado Diferido	Terciario/Comunitario	788.727,00	78,38%
SUSNO-7	Sectorizado No Ordenado	Industrial	202.962,00	20,17%
SGI-5.3.A/SGI-5.3.B	Sectorizado No Ordenado	Comunicación e Infraestructuras	14.623,00	1,45%
TOTAL SUELO URBANIZABLE			1.006.312,00	11,46%
TOTAL ÁMBITO COSTA TEGUISE			8.782.047,00	100,00%



2. Las Caletas.

El PGO clasifica este núcleo en su totalidad como urbano, manteniendo la ordenación establecida por las NN.SS.

Sus niveles de dotación son escasos y las demandas de la población son satisfechas en los cercanos núcleos de Costa Tegui y Tahíche, por lo que el PGO propone la localización de una parcela con destino a dotación comunitaria en la franja de espacios libres de Costa Tegui.

Este núcleo se encuentra afectado por Servidumbres de Protección de Costas, por lo que las ordenaciones y Edificaciones afectadas por estas servidumbres, definirán sus características respetando las limitaciones impuestas por la vigente legislación de Costas (Ley 22/1988, Costas y su Real Decreto 1471/1989, por el que se aprueba su Reglamento).

Los niveles de urbanización y servicios de que disponen vienen justificados en la información cartográfica de este núcleo que se recoge en los **planos** de ordenación pormenorizada **C.8**.

La propuesta se cuantifica en los cuadros resúmenes anexos.



DENOMINACIÓN NÚCLEO:	LAS CALETAS		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	NUCLEO DEL LITORAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	2,59	2,87	0,28
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	115,16	60,23	-54,93
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	38,26	27,51	-10,75
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
A.1.1 CONSOLIDADO (SUCU)			
Total Residencial	18.042	20.089	2.047
Dotaciones y Equipamientos y E.L.	1.850	105	-1.745
Red viaria	5.985	8.528	2.543
Total suelo urbano consolidado	25.877	28.722	2.845
A.1.2 NO CONSOLIDADO (SUNCU)			
Total suelo urbano no consolidado	0	0	0
TOTAL SUELO URBANO	25.877	28.722	2845
A.2 SUELO URBANIZABLE			
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	0	0
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	0	0	0
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	25.877	28.722	2.845
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL	131	136	5
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	298	173	-125
TOTAL A SATURACIÓN	298	173	-125
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	89	64	-25
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	99	79	-20
TOTAL A SATURACIÓN	99	79	-20
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES	1.850	105	-1.745
TOTAL	1.850	105	-1.745



3. Los Ancones

Esta pequeña entidad de población no forma parte de los núcleos de población reconocidos por el PIOL, debido a que su desarrollo es posterior a la aprobación de éste.

El PGO propone su reconocimiento y clasificación como suelo rústico de asentamiento rural, para el cual delimita una unidad de actuación con objeto de garantizar su ejecución y obtención de dotaciones, hasta lograr alcanzar las condiciones de urbanización exigidas.



DENOMINACIÓN NÚCLEO:	LOS ANCONES		
CARÁCTER DEL NÚCLEO:	NUCLEO RURAL		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)		4,04	
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)		53,16	
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)		27,20	
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
TOTAL SUELO URBANO		0	
A.2 SUELO URBANIZABLE			
TOTAL SUELO URBANIZABLE		0	
A.3 SUELO RÚSTICO			
Suelo Rústico Asentamiento Rural Resid.		19.071	
Dotaciones, Equipamientos y E.L.		9.068	
Red Viaria		12.306	
TOTAL SUELO RÚSTICO		40.445	
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN		40.445	
B. POBLACION			
POBLACIÓN ACTUAL		52	
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN		215	
TOTAL A SATURACIÓN		215	
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES		44	
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN		110	
TOTAL A SATURACIÓN		110	
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS			
D.1 ESPACIOS LIBRES		7.536	
D.2 SOCIO-CULTURAL		668	
D.3 DEPORTIVO		864	
TOTAL		9.068	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

ZONA	SURESTE		
NÚCLEOS	COSTA TEGUISE, LOS ANCONES, LAS CALETAS		
NÚCLEO CABECERA	COSTA TEGUISE		
	T.R. N.N.S.S.	PGO	Diferencia
SUPERFICIE DELIMITADA (Has)	2,59	885,12	882,53
DENSIDAD POBLACIÓN (hab/Has)	115,16	27,01	-88,15
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Has)	38,26	7,52	-30,74
A. RESUMEN DE LA ORDENACION			
A.1 SUELO URBANO			
Total suelo urbano consolidado	25.877	7.804.457	7.778.580
Total suelo urbano no consolidado	0	0	0
TOTAL SUELO URBANO	25.877	7.804.457	7.778.580
A.2 SUELO URBANIZABLE			
Total suelo urbanizable sectorizado	0	217.585	217.585
Total suelo urbanizable no sectorizado	0	788.727	788.727
TOTAL SUELO URBANIZABLE	0	1.006.312	1.006.312
A.3 SUELO RÚSTICO			
TOTAL SUELO RÚSTICO	0	40.445	40.445
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN	25.877	8.851.214	8.825.337
B. POBLACION A SATURACION			
B.1 RESIDENCIAL			
POBLACIÓN RESIDENTE	131	7.339	7.208
B.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	298	23.691	23.393
B.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	0	215	215
TOTAL RESIDENCIAL A SATURACIÓN	298	23.906	23.608
B.2 TURÍSTICO			
PLAZAS ACTUALES		17.238	
NUEVAS PLAZAS		5.798	
TOTAL TURÍSTICO A SATURACIÓN		23.036	
TOTAL		46.942	
C. VIVIENDAS			
VIVIENDAS EXISTENTES	89	4.918	4.829
C.1 SUELO URBANO A SATURACIÓN	99	6.548	6.449
C.3 SUELO RÚSTICO A SATURACIÓN	0	110	110
TOTAL A SATURACIÓN	99	6.658	6.559
D. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		PGO m²s	Estándar m²/hab
D.1 ESPACIOS LIBRES		1.715.775	71,77
D.2 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS		719.323	30,09
TOTAL		2.435.098	101,86
E. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES			
SGI-5.3.A DEPÓSITOS DE ABASTO		11.924	
SGI-5.3.B DEPÓSITOS DE AGUAS DEPURADAS		2.699	
EEl-4.2.A.2 CAMPO DE GOLF DE COSTA TEGUISE		153.838	
SGM-26 ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 1		35.001	
SGM-27 ESPACIO LIBRE COSTA TEGUISE 2		221.339	
SGM-19 INSTITUTO DE COSTA TEGUISE		15.293	
TOTAL		440.094	
F. SISTEMAS GENERALES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES (FUERA DE NÚCLEO)			
EEl-4.2.A.1 CAMPO DE GOLF DE COSTA TEGUISE		1.098.141	
TOTAL		1.098.141	

(*) Sin Costa Teguipe, no se han aportado datos al resultar suspendida por la COTMAC



E.9. JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

Para establecer las reservas de suelo para dotaciones y servicios se han seguido los criterios y estándares que establece el Plan Insular y el Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento para todo aquello que no especifique el PIOL'91, diferenciándose los núcleos que el PGO ha considerado cabecera de zona de los restantes, así el PGO propone como estándares para establecer las reservas de suelo con destino a dotaciones y equipamientos los siguientes:

- a. Equipamiento educativo: no especificado por el PIOL, el PGO establece como estándares mínimos 4,80 m²/hab, para el conjunto del área territorial.
- b. Equipamiento deportivo: 2,50 m²/hab. para el conjunto del área territorial.
- c. Equipamiento sociocultural: 0,25 m²/hab. para el conjunto del área territorial.
- d. Equipamiento sanitario: 0,12 m²/hab. para el conjunto del área territorial.
- e. Equipamiento bienestar social: 0,05 m²/hab.
- f. Equipamiento administrativo: 0,81 m²/hab. para el conjunto del área territorial.
- g. Equipamiento de zonas verdes: 5 m²/hab. y 2 m²/hab. para los núcleos cabecera de zona y los restantes respectivamente. En el conjunto de la zona la dotación no será inferior a 7 m²/hab.

Para la justificación de los niveles de dotación de cada uno de los núcleos, se ha tomado como módulo de cálculo el de la población a saturación.

En los siguientes cuadros se resumen las dotaciones y equipamientos previstos por el PGO, estos son identificados por una clave, donde la primera letra asigna el carácter de dotación (D) o equipamiento (E); el siguiente grupo de letras identifica el concreto uso característico que corresponde; SC corresponde al uso sociocultural, D al uso deportivo, BS al uso bienestar social, E al uso educativo, S al uso sanitario, A al uso Administrativo, C al uso comercial, AP al uso aparcamiento, TP al uso transporte público, ES al uso estación de servicio, O al uso ocio y recreo, IU al uso infraestructuras urbanas y EL a los espacios libres públicos; y por último el tercer



grupo de letras corresponde al núcleo de población (p.e TG, corresponde a la Villa de Teguipe, NA a Nazaret-Oasis de Nazaret, GU a Guatiza, etc.) seguido del número de orden.

E.9.1. Resumen general de dotaciones y equipamientos.

1. SISTEMAS LOCALES DE DOTACIÓN.



USO CARACTERÍSTICO: SOCIOCULTURAL				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
LA VILLA	D-SC-TG-1	SUCU-IC	308	
	D-SC-TG-2	SUCU-IC	535	
	D-SC-TG-3	SUCU-IC	1.523	
	D-SC-TG-4	SUCU-IC	5.395	
	D-SC-TG-5	SUCU-IC	803	
	D-SC-TG-6	SUCU-IC	865	
	D-SC-TG-7	SUCU-IC	186	
NAZARET	D-SC-NA-1	SUCU	6.434	
	D-SC-NA-2	SUCU	232	
	D-SC-NA-3	SUNCU	1.201	UA-NA-2
GUATIZA	D-SC-GU-1	SUCU	3.810	
	D-SC-GU-2	SUCU	703	
	D-SC-GU-3	SUCU	316	
TIAGUA	D-SC-TI-1	SUCU	1.154	
	D-SC-TI-2	SUCU	3.689	
MOZAGA	D-SC-MO-1	SUCU	1.202	
	D-SC-MO-2	SUCU	465	
TAO	D-SC-TAO-1	SUCU	628	
	D-SC-TAO-2	SUCU	6.021	
MUÑIQUE	D-SC-MU-1	SUCU	1.771	
	D-SC-MU-2	SUCU	410	
SOO	D-SC-SO-1	SUCU	6.085	
	D-SC-SO-2	SUCU	916	
	D-SC-SO-3.a	SUNCU	682	UA-SO-1
	D-SC-SO-3.b	SUNCU	485	UA-SO-2
CALETA CABALLO	D-SC-CC-1	SUCU	320	
TAHICHE	D-SC-TA-1	SUCU	6.492	
	D-SC-TA-2	SUCU	1.229	
	D-SC-TA-3	SUNCU	1.430	UA-TA-5
COSTA TEGUISE	D-SC-CT-8	SUCU	8.300	
	D-SC-CT-12	SUCU	3.200	
	D-SC-CT-14	SUCU	391,50	
	D-SC-CT-16	SUCU	8.980	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

(2) Los parámetros urbanísticos se especifican en el Parcelario de Costa Tegui Anexo nº 4.2.2



USO CARACTERÍSTICO: SOCIOCULTURAL				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
EL MOJÓN	D-SC-MOJ-1	SRAR	806	
	D-SC-MOJ-2	SRAR	2.280	
TESEGUITTE	D-SC-TE-1	SRAR	962	
	D-SC-TE-2	SRAR	3.178	
LOS VALLES	D-SC-VA-1	SRAR	2.784	
	D-SC-VA-2	SRAR	2.740	
LOS ANCONES	D-SC-AN-1	SRAR	668	UA-AN-1

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.



USO CARACTERÍSTICO: DEPORTIVO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
LA VILLA	D-D-TG-1	SUCU	29.067	
	D-D-TG-2	SUCU-IC	1.296	
NAZARET	D-D-NA-1	SUCU	1.485	
	D-D-NA-2	SUNCU	703	UA-NA-4
GUATIZA	D-D-GU-1	SUCU	13.212	
LOS COCOTEROS	D-D-CO-1	SUNCU	2.037	UA-CO-1
TIAGUA	D-D-TI-1	SUCU	1.513	
	D-D-TI-2	SUNCU	930	UA-TI-5
MOZAGA	D-D-MO-1	SUCU	3.668	
	D-D-MO-2	SUNCU	995	UA-MO-1
TAO	D-D-TAO-1	SUCU	2.370	
	D-D-TAO-2	SUNCU	3.217	UA-TAO-2
MUÑIQUE	D-D-MU-1.a	SUCU	1.406	
	D-D-MU-1.b	SUNCU	1.661	UA-MU-1
SOO	D-D-SO-1	SUCU	14.914	
TAHÍCHE	D-D-TA-1.a	SUCU	29.318	
	D-D-TA-1.b	SUNCU	4.798,71	UA-TA-1
	D-D-TA-2	SUNCU	2.329	UA-TA-7
	D-D-TA-3	SUCU	2.011	
	D-D-TA-4.a	SUNCU	2.850	UA-TA-3
	D-D-TA-4.b	SUNCU	2.747	UA-TA-8
COSTA TEGUISE	D-D-CT-1	SUCU	26.800	
	D-D-CT-11	SUCU	57.000	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

(2) Los parámetros urbanísticos se especifican en el Parcelario de Costa Tegui Anexo nº 4.2.2

USO CARACTERÍSTICO: DEPORTIVO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
TESEGUITTE	D-D-TE-1	SRAR	3.845	
LOS VALLES	D-D-VA-1	SRAR	4.547	
LOS ANCONES	D-D-AN-1	SRAR	864	UA-AN-1

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.



USO CARACTERÍSTICO: EDUCATIVO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
LA VILLA	D-E-TG-1	SUCU	19.396	
	D-E-TG-2	SUCU-IC	185	
NAZARET	D-E-NA-1	SUCU	641	
	D-E-NA-2	SUCU	561	
GUATIZA	D-E-GU-1a	SUNCU	4.450	UA-GU-3
	D-E-GU-1b	SUCU	4.083	
TIAGUA	D-E-TI-1	SUCU	643	
MOZAGA	D-E-MO-1	SUCU	449	
TAO	D-E-TAO-1	SUCU	2.625	
MUÑIQUE	D-E-MU-1	SUCU	1.554	
SOO	D-E-SO-1	SUCU	4.243	
	D-E-SO-2	SUCU	554	
TAHICHE	D-E-TA-1	SUSO	1.169	SECTOR 5
	D-E-TA-2.a	SUCU	13.180	
	D-E-TA-2.b	SUNCU	6.957	UA-TA-7
	D-E-TA-3	SUSO	2.523	SECTOR 3
	D-E-TA-4	SUCU	631	
COSTA TEGUISE	D-E-CT-3	SUCU	10.816	
	D-E-CT-9	SUCU	25.000	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

(2) Los parámetros urbanísticos se especifican en el Parcelario de Costa Tegui Anexo nº 4.2.2

USO CARACTERÍSTICO: EDUCATIVO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
TESEGUITTE	D-E-TE-1	SRAR	468	
LOS VALLES	D-E-VA-1	SRAR	669	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.



USO CARACTERÍSTICO: SANITARIO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
LA VILLA	D-S-TG-1	SUCU	1.448	
TIAGUA	D-S-TI-1	SUCU	2.475	
TAHÍCHE	D-S-TA-1	SUCU	955	
COSTA TEGUISE	D-S-CT-7	SUCU	1.500	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

(2) Los parámetros urbanísticos se especifican en el Parcelario de Costa Teguiuse Anexo nº 4.2.2

USO CARACTERÍSTICO: BIENESTAR SOCIAL				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
LA VILLA	D-BS-TG-1.a	SUNCU	1.428	UA-TG-1
	D-BS-TG-1.b	SUCU	5.728	
COSTA TEGUISE	D-BS-CT-15	SUCU	27.100	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

(2) Los parámetros urbanísticos se especifican en el Parcelario de Costa Teguiuse Anexo nº 4.2.2

USO CARACTERÍSTICO: ADMINISTRATIVO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
LA VILLA	D-A-TG-1	SUCU-IC	536	
	D-A-TG-2	SUCU-IC	348	
	D-A-TG-3	SUCU	557	
	D-A-TG-4	SUCU	2.885	
	D-A-TG-5	SUCU	2.598	
	D-A-TG-6	SUCU-IC	319	
	D-A-TG-7	SUCU-IC	390	
SOO	D-A-SO-1	SUCU	510	
COSTA TEGUISE	D-A-CT-2	SUCU	10.000	
	D-A-CT-5	SUCU	5.353	
	D-A-CT-6	SUCU	4.823	
	D-A-CT-10	SUCU	28.363	
	D-A-CT-13	SUCU	19	
	D-A-CT-18	SUCU	1.000	
	D-A-CT-19	SUCU	225	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

(2) Los parámetros urbanísticos se especifican en el Parcelario de Costa Teguiuse Anexo nº 4.2.2



USO CARACTERÍSTICO: APARCAMIENTO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
LA VILLA	D-AP-TG-1.a	SUNCU	1.200	UA-TG-8.A
	D-AP-TG-1.b	SUNCU	1.964	UA-TG-8.B
MOZAGA	D-AP-MO-1	SUNCU	340	UA-MO-1

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

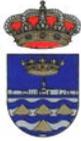
USO CARACTERÍSTICO: TRANSPORTE PÚBLICO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
COSTA TEGUISE	D-TP-CT-17	SUNCU	6.000	

(2) Los parámetros urbanísticos se especifican en el Parcelario de Costa Tegui Anexo nº 4.2.2

2. EQUIPAMIENTOS NO ESTRUCTURANTES.

USO CARACTERÍSTICO: SOCIOCULTURAL				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
LA VILLA	E-SC-TG-1	SUCU/SUCU-IC	4.637,00	
	E-SC-TG-2	SUCU	2.885,00	
	E-SC-TG-3	SUCU	1.448,00	
	E-SC-TG-4	SUCU-IC	612,00	
GUATIZA	E-SC-GU-1	SUCU	355,00	
	E-SC-GU-2	SUCU	605,00	
TAO	E-SC-TAO-1	SUCU	615,00	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.



USO CARACTERÍSTICO: DEPORTIVO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
LA VILLA	E-D-TG-1	SUCU	3.955	
LOS COCOTEROS	E-D-CO-1	SUCU	5.233	
TAHÍCHE	E-D-TA-1	SUCU	15.388	
COSTA TEGUISE	E-D-CT-17	SUCU	45.000	
	E-D-CT-18	SUCU	5.000	
	E-D-CT-19	SUCU	18.000	
	E-D-CT-21	SUCU	33.000	
	E-D-CT-22	SUCU	16.401,73	
	E-D-CT-23	SUCU	12.459,20	
	E-D-CT-33	SUCU	18.320	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

(2) Los parámetros urbanísticos se especifican en el Parcelario de Costa Tegui Anexo nº 4.2.2

USO CARACTERÍSTICO: EDUCATIVO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
TAHÍCHE	E-E-TA-1	SUCU	3.233	
	E-E-TA-2	SUCU	9.538	
COSTA TEGUISE	E-E-CT-35	SUCU	29.960	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

(2) Los parámetros urbanísticos se especifican en el Parcelario de Costa Tegui Anexo nº 4.2.2



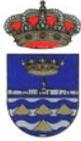
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

USO CARACTERÍSTICO: COMERCIAL				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
LA VILLA	E-C-TG-1	SUCU-IC	175	
	E-C-TG-2	SUCU	6.456	
	E-C-TG-3	SUCU	1.178	
	E-C-TG-4	SUCU	2.386	
NAZARET	E-C-NA-1	SUCU	2.985	
GUATIZA	E-C-GU-1	SUCU	1.929	
	E-C-GU-2	SUCU	1.395	
LOS COCOTEROS	E-D-CO-1	SUCU	862	
TIAGUA	E-C-TI-1	SUCU	2.335	
TAHÍCHE	E-C-TA-1	SUSO	5.079	SECTOR 3
COSTA TEGUISE	E-C-CT-1	SUCU	2.509,03	
	E-C-CT-2	SUCU	2.075,82	
	E-C-CT-3	SUCU	3.373,03	
	E-C-CT-4	SUCU	2.773,03	
	E-C-CT-6	SUCU	11.110,00	
	E-C-CT-7	SUCU	4.809,09	
	E-C-CT-8	SUCU	5.853,00	
	E-C-CT-9	SUCU	6.267,00	
	E-C-CT-10	SUCU	4.537,07	
	E-C-CT-12	SUCU	4.959,45	
	E-C-CT-13	SUCU	3.000,00	
	E-C-CT-20	SUCU	1.425,95	
	E-C-CT-24	SUCU	5.939,00	
	E-C-CT-25	SUCU	1.971,00	
	E-C-CT-26	SUCU	4.055,00	
	E-C-CT-27	SUCU	5.508,00	
	E-C-CT-28	SUCU	4.640,00	
	E-C-CT-29	SUCU	1.233,00	
	E-C-CT-30	SUCU	1.057,00	
	E-C-CT-31	SUCU	1.510,00	
	E-C-CT-32	SUCU	1.574,00	
	E-C-CT-34	SUCU	3.632,00	
	E-C-CT-36	SUCU	4.263,00	
	E-C-CT-42	SUCU	49,00	
	E-C-CT-43	SUCU	49,00	
	E-C-CT-44	SUCU	32,19	
	E-C-CT-45	SUCU	14,00	
	E-C-CT-49	SUCU	100,00	
	E-C-CT-50	SUCU	100,00	
	E-C-CT-51	SUCU	4.184,00	
	E-C-CT-52	SUCU	522,67	
	E-C-CT-53	SUCU	25,00	
	E-C-CT-54	SUCU	25,00	
	E-C-CT-55	SUCU	42,00	
E-C-CT-56	SUCU	42,00		
E-C-CT-57	SUCU	44,76		
E-C-CT-58	SUCU	30,03		
E-C-CT-59	SUCU	30,00		
E-C-CT-62	SUCU	96,00		
E-C-CT-63	SUCU	10,66		
E-C-CT-64	SUCU	54,70		
E-C-CT-65	SUCU	21,95		
E-C-CT-67	SUCU	2.345,74		
E-C-CT-68	SUCU	2.911,00		
E-C-CT-69	SUCU	13.576,31		
E-C-CT-70	SUCU	2.087,00		
E-C-CT-71	SUCU	69.200,00		

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

(2) Los parámetros urbanísticos se especifican en el Parcelario de Costa Tegui Anexo nº 4.2.2



USO CARACTERÍSTICO: OCIO Y RECREO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
TAHÍCHE	E-O-TA-1	SUCU	20.147	
COSTA TEGUISE	E-O-CT-14	SUCU	92.327,38	
	E-O-CT-15	SUCU	4.869,50	
	E-O-CT-16	SUCU	22.461,89	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

(2) Los parámetros urbanísticos se especifican en el Parcelario de Costa Teguisse Anexo nº 4.2.2

USO CARACTERÍSTICO: ESTACIÓN DE SERVICIO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
LA VILLA	E-ES-TG-1	SUCU	3.938	
TAHÍCHE	E-ES-TA-1	SUCU	11.181	
COSTA TEGUISE	E-ES-CT-5	SUCU	3.269,00	
	E-ES-CT-11	SUCU	8.184,00	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

(2) Los parámetros urbanísticos se especifican en el Parcelario de Costa Teguisse Anexo nº 4.2.2

USO CARACTERÍSTICO: APARCAMIENTO				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
LA VILLA	E-AP-TG-1	SUCU	3.914	
LOS COCOTEROS	E-AP-CO-1	SUCU	329	
TAHÍCHE	E-AP-TA-1	SUCU	2.252	

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.

USO CARACTERÍSTICO: INFRAESTRUCTURAS URBANAS				
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE	OBSERV.
			(m ² s)	
TAHÍCHE	E-IU-TA-1	SUSO	500	SECTOR 3
	E-IU-TA-2	SUSO	330	SECTOR 5

(1) Los parámetros urbanísticos se especifican en la Normativa Pormenorizada del presente Plan General.



3. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.



USO CARACTERÍSTICO: ESPACIO LIBRE					
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORIZ.	SUP.	CATEGORÍA	OBSERV.
			m ² s		
LA VILLA DE TEGUISE	EL-TG-1	SUNCU	3.190	B (2)	UA-TG-4
	EL-TG-2	SUCU	186	A (1)	
	EL-TG-3	SUCU-IC	450	A (1)	
	EL-TG-4	SUCU-IC	967	A (1)	
	EL-TG-5	SUNCU	1.170	B (2)	UA-TG-1
	EL-TG-6	SUNCU-IC	3.782	B (2)	UA-TG-6
	EL-TG-7.a	SUNCU	935	B (2)	UA-TG-2
	EL-TG-7.b	SUNCU	1.000		UA-TG-8.A
	EL-TG-7.c	SUNCU	994		UA-TG-10
	EL-TG-7.d	SUNCU	1.121		UA-TG-8.B
	EL-TG-8	SUCU-IC	330	A (1)	
	EL-TG-9	SUCU-IC	1.314	B (2)	
	EL-TG-10	SUCU-IC	473	A (1)	
	EL-TG-11.a	SUNCU	314	B (2)	UA-TG-11
	EL-TG-11.b	SUNCU	2.180		UA-TG-9
	EL-TG-11.c	SUNCU	1.336		UA-TG-11
	EL-TG-12	SUCU-IC	766	A (1)	
	EL-TG-13	SUCU	553	A (1)	
	EL-TG-14	SUCU-IC	293	A (1)	
	EL-TG-15	SUNCU	1.907	B (2)	UA-TG-3
	EL-TG-16	SUCU-IC	1.248	A (1)	
	EL-TG-17	SUCU	3.979	A (1)	
	EL-TG-18	SUCU	1.772	B (2)	
	EL-TG-19	SUCU	1.590	B (2)	
	EL-TG-20	SUCU-IC	420	A (1)	
EL-TG-21	SUCU-IC	1.366	B (2)		
EL-TG-22	SUCU	522	A (1)		
EL-TG-23	SUNCU	670	A (1)	UA-TG-5	
EL-TG-24	SUCU	1.391	A (1)		
EL-TG-25	SUCU	96	A (1)		
NAZARET	EL-NA-1	SUCU	110	A (1)	
	EL-NA-2	SUCU	699	A (1)	
	EL-NA-3.a	SUNCU	1.729	B (2)	UA-NA-1
	EL-NA-3.b	SUCU	830		
	EL-NA-4	SUCU	1.420	B (2)	
	EL-NA-5	SUNCU	1.302	B (2)	UA-NA-2
	EL-NA-6	SUNCU	1.032	B (2)	UA-NA-5
	EL-NA-7	SUNCU	1.254	B (2)	UA-NA-4
EL-NA-8	SUNCU	1.962	B (2)	UA-NA-3	
EL MOJÓN	EL-MOJ-1	SRAR	1.113	B (2)	
	EL-MOJ-2	SRAR	727	A (1)	
TESEGUITA	EL-TE-1	SRAR	1.504	B (2)	
	EL-TE-2	SRAR	536	A (1)	
LOS VALLES	EL-VA-1	SRAR	408	A (1)	
	EL-VA-2	SRAR	1.599	A (1)	
	EL-VA-3	SRAR	817	A (1)	
	EL-VA-4	SRAR	376	A (1)	
	EL-VA-5	SRAR	441	A (1)	



USO CARACTERÍSTICO: ESPACIO LIBRE					
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORIZ.	SUP.	CATEGORÍA	OBSERV.
			m ² s		
GUATIZA	EL-GU-1.a	SUNCU	1.438	B (2)	UA-GU-3
	EL-GU-1.b	SUNCU	600		UA-GU-5
	EL-GU-2	SUCU	777	A (1)	
	EL-GU-3	SUNCU	2.340	B (2)	UA-GU-2
	EL-GU-4	SUCU	1.587	B (2)	
	EL-GU-5.a	SUNCU	1.351	B (2)	UA-GU-1
	EL-GU-5.b	SUNCU	2.128		UA-GU-4
EL-GU-6	SUCU	1.058	A (1)		
CHARCO DEL PALO	EL-CH-1	SUNCU	3.230	B (2)	UA-CH-1
LOS COCOTEROS	EL-CO-1	SUNCU	1.132	B (2)	UA-CO-1
	EL-CO-2	SUCU	304	A (1)	
TIAGUA	EL-TI-1	SUNCU	1.904	B (2)	UA-TI-1
	EL-TI-2	SUNCU	1.181	B (2)	UA-TI-3
	EL-TI-3.a	SUNCU	2.050	B (2)	UA-TI-5
	EL-TI-3.b	SUNCU	1.100		UA-TI-4
MOZAGA	EL-MO-1	SUCU	683	A (1)	
	EL-MO-2	SUNCU	1.951	B (2)	UA-MO-1
TAO	EL-TAO-1.a	SUNCU	1.082	B (2)	UA-TAO-4
	EL-TAO-1.b	SUNCU	2.049		UA-TAO-3
	EL-TAO-2	SUNCU	1.900	B (2)	UA-TAO-1
	EL-TAO-3	SUCU	494	A (1)	
	EL-TAO-4	SUNCU	2.000	B (2)	UA-TAO-2
MUÑIQUE	EL-MU-1	SUCU	1.544	B (2)	
	EL-MU-2	SUNCU	1.245	B (2)	UA-MU-1
SOO	EL-SO-1	SUCU	471	A (1)	
	EL-SO-2	SUCU	1.799	A (1)	
	EL-SO-3	SUCU	479	A (1)	
	EL-SO-4.a	SUNCU	1.636	B (2)	UA-SO-1
	EL-SO-4.b	SUNCU	494		UA-SO-2
	EL-SO-5.a	SUNCU	319	B (2)	UA-SO-9
	EL-SO-5.b	SUNCU	300		UA-SO-10
	EL-SO-5.c	SUNCU	860		UA-SO-7
	EL-SO-5.d	SUNCU	660		UA-SO-6
	EL-SO-6	SUNCU	1.151	A (1)	UA-SO-1
	EL-SO-7	SUCU	1.912	A (1)	
	EL-SO-8.a	SUNCU	2.040	B (2)	UA-SO-3
	EL-SO-8.b	SUNCU	990		UA-SO-4
EL-SO-9	SUNCU	1.450	B (2)	UA-SO-8	
CALETA CABALLO	EL-CC-1	SUCU	223	A (1)	
	EL-CC-2	SUCU	346	A (1)	
	EL-CC-3	SUCU	262	A (1)	



USO CARACTERÍSTICO: ESPACIO LIBRE					
NÚCLEO	CLAVE	CATEGORIZ.	SUP.	CATEGORÍA	OBSERV.
			m ² s		
TAHÍCHE	EL-TA-1	SUNCU	1.857,17	A (1)	UA-TA-1
	EL-TA-2	SUCU	4.085	B (2)	
	EL-TA-3	SUCU	1.440	A (1)	
	EL-TA-4	SUCU	2.062	B (2)	
	EL-TA-5.a	SUNCU	1.032	B (2)	UA-TA-14
	EL-TA-5.b	SUNCU	620		UA-TA-16
	EL-TA-6.a	SUCU	1.940	C (3)	
	EL-TA-6.b	SUNCU	3.750		UA-TA-15
	EL-TA-6.c	SUNCU	2.300		UA-TA-4
	EL-TA-6.d	SUNCU	995		UA-TA-9
	EL-TA-7	SUNCU	2.251	B (2)	UA-TA-11
	EL-TA-8	SUCU	362	A (1)	
	EL-TA-9	SUNCU	1.903	B (2)	UA-TA-5
	EL-TA-10	SUCU	2.146	A (1)	
	EL-TA-11	SUCU	3.672	B (2)	
	EL-TA-12	SUCU	594	A (1)	
	EL-TA-13	SUCU	1.685	B (2)	
	EL-TA-14	SUCU	1.234	A (1)	
	EL-TA-15.a	SUNCU	3.829	C (3)	UA-TA-3
	EL-TA-15.b	SUNCU	2.591		UA-TA-8
	EL-TA-16	SUCU	1.831	A (1)	
	EL-TA-17	SUSO	10.358	C (3)	SECTOR 3
	EL-TA-18	SUNCU	1.855	B (2)	UA-TA-12
	EL-TA-19	SUNCU	2.577	B (2)	SECTOR 5
EL-TA-20	SUNCU	4.768	B (2)	UA-TA-10	
EL-TA-21.a	SUNCU	1.530	C (3)	UA-TA-2	
EL-TA-21.b	SUNCU	1.550		UA-TA-6	
EL-TA-21.c	SUNCU	2.950		UA-TA-8	
EL-TA-22	SUSO	328	A (1)	SECTOR 5	
EL-TA-23	SUNCU	1.310	B (2)	UA-TA-13	
EL-TA-24	SUNCU	2.320	B (2)	UA-TA-7	
COSTA TEGUISE	EL	SUCU	1.708.134		
LAS CALETAS	EL-CA-1	SUCU	105	A (1)	
LOS ANCONES	EL-AN-1	SRAR	944	A (1)	UA-AN-1
	EL-AN-2	SRAR	2.813	B (2)	UA-AN-1
	EL BORDE	SRAR	3.779	A (1)	UA-AN-1

(1) Categoría A: Parcelas de superficie neta inferior a mil (1.000) m²s, o aquellas otra de superficie superior donde no pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro mínimo.

(2) Categoría B: Parcelas de superficie neta comprendida entre los mil (1.000) m²s y cinco (5.000) m²s, donde pueda inscribirse una circunferencia de treinta metro (30) metros de diámetro mínimo.

(3) Categoría C: Parcelas de superficie neta superior a cinco mil (5.000) m²s, donde pueda inscribirse una circunferencia de treinta metro (30) metros de diámetro mínimo.

E.10. JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.

El Plan estima una población a saturación de 72.983 habitantes, por lo que se debe reservar suelo con destino a Sistemas Generales de Espacios Libres de al



menos 364.915 m²s, resultado de aplicar un estándar de 5 m²s x habitantes a saturación.

De acuerdo a la ordenación establecida por el Plan General se han reservado para este fin 365.043 m²s, por lo tanto superior al mínimo exigido.

E.11. JUSTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

De acuerdo con el artículo 60 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC'00), los Planes Generales de Ordenación deben establecer para los sectores de Suelo Urbanizable y los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, los aprovechamientos urbanísticos, global y medio, en función de los usos, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

Dicha justificación viene reflejada íntegramente en el **Anexo nº 2.2.1: Justificación del Aprovechamiento Urbanístico** el cual es la concreción de dichos Aprovechamientos en el Plan General de Ordenación del Municipio de Tegui.

Como resumen de lo reflejado en dicho anexo se expone que:

RESERVAS VPP						
CATEGORÍA SUELO	SUP. LUCRA. RESID.(m ² c)	U.A. RESID.	RESERVAS VPP			
			m ² c	U.A.	% EDIF. RES.	% APROV. RES.
TOTAL S. URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO	287.090	306.266,1265	26.340,10	20.108,9378	9,17%	6,57%
TOTAL S. URBANO NO CONSOLIDADO NO ORDENADO	14.147	14.603,5694	NO SE FIJA	NO SE FIJA	0,00%	0,00%
TOTAL S. URBANIZABLE SECTORIZADO	199.172	221.005,8090	123.837,47	115.607,8682	62,18%	52,31%
TOTAL	500.409	541.875,5049	150.177,57	135.716,8060	30,01%	25,05%

Por lo que, sumando el total del Suelo Urbano No Consolidado y el total del Suelo Urbanizable Sectorizado, tenemos un 30,01% de edificabilidad residencial y un 25,05% de aprovechamiento residencial justificando así que cumple con los mínimos



legales del 30% de edificabilidad residencial y un 20% de aprovechamiento residencial.

E.12. LAS MEDIDAS PROTECTORAS.

Tendrán carácter de Ordenación Estructural en cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público que de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente, el PGO estableciera, en especial las recogidas en la “Normativa de Protección”, de la Normativa de la Ordenación Estructural del Plan General.



F. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON EL PLANEAMIENTO INSULAR Y TERRITORIAL.

En la actualidad, en lo que respecta a la definición del modelo territorial se considera que el planeamiento urbanístico de rango superior es el vigente PIOL'91, si bien se ha tenido en cuenta que éste no se encuentra adaptado al TRLOTENC'00 y Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo; es por ello que el PGO, en cumplimiento de las determinaciones del referido TRLOTENC'00, se adapta a las determinaciones y preceptos de obligado cumplimiento, como es el caso de la categorización del suelo rústico.

No obstante, para proceder a la categorización del suelo rústico se han tenido en cuenta, además del resultado del estudio del territorio, su compatibilidad con el régimen de usos establecido por el PIOL para cada una de las categorías de suelo rústico por él consideradas.

En referencia al marco legislativo de especial incidencia en la redacción del PGO, se han tenido en cuenta fundamentalmente:

- El Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- El Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias.
- Las Leyes y Decretos que regulan el desarrollo del Uso Turístico en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- El Plan Insular de Ordenación, su Revisión Parcial aprobada definitivamente mediante Decreto 95/2000, de 22 de mayo, en lo que se refiere a criterios de desarrollo turístico, aun estando derogado.



- La Ley 19/2003, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, en todos aquellos aspectos considerados por estas como “norma de aplicación directa”.
- El Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre de 2004, respecto a la determinación por el planeamiento de plazos máximos para la actividad de gestión y ejecución.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medioambiente.
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.
- Orden de 1 de junio de 2006, por la que se somete al trámite de participación ciudadana y consulta institucional la propuesta de documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación.



G. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL.

G.1. LEGISLACIÓN ESTATAL.

G.1.1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 28 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

El PGO recoge en la Memoria Informativa las Situaciones Básicas del Suelo, de acuerdo a los artículos 12 y 13 de esta Ley.

En la Normativa de Ordenación Estructural, se regula las actuaciones de transformación urbanística de acuerdo al artículo 14 de esta Ley.

Como parte integrante de la documentación del PGO se incorpora la Memoria de Sostenibilidad Económica requerida por el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, cuyo objeto es ponderar el impacto de la actuación prevista en la Hacienda Municipal, el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

G.1.2. Servidumbres Aeronáuticas.

De acuerdo al informe sobre el Plan General de Ordenación emitido por el Ministerio de Fomento-Dirección General de Aviación, de fecha 9 de febrero de 2012 se ha procedido a corregir la documentación del PGO en los términos exigidos en dicho informe.

1. La **Normativa Sectorial** aplicable es la constituida por:



- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. no 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio).
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 3 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo), de Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre) y por Real Decreto 1189/2011, de 11 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto) y Real Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas y Ordenación de Aeropuertos
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) modificado por el Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).
- Orden del Ministerio de Fomento de 5 de septiembre de 2001 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote (B.O.E. nº 219 de 12 de septiembre).
- Real Decreto 2024/1976, de 30 de julio, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote (B.O.E. nº 210, de 1 de septiembre).
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

2. Servidumbres Aeronáuticas.

Las servidumbres aeronáuticas recogidas por el PGO se corresponden con las Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Lanzarote.



3. Afecciones sobre el territorio.

Parte del término municipal de Teguiise se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Lanzarote que son recogidas en el Plano de Ordenación Estructural *B.8.1. Servidumbres Aeronáuticas, de Costas y de Carreteras*, de acuerdo a la documentación gráfica que acompañaba el informe emitido por la DGAC.

En los referidos planos se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote que afectan al ámbito de ordenación del PGO, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ningún obstáculo.

En particular, el ámbito de ordenación del PGO se encuentra principalmente afectado por:

- Superficie de Subida de Despegue.
- Superficie de Aproximación.
- Superficie de Limitación de Alturas del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS).
- Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 21.
- Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR/DME RWY 2.
- Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra NDB.
- Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra VOR.

4. Ordenación del PGO.

En relación con los ámbitos que se reclasifican con respecto a las NN.SS. vigentes, tanto en zonas donde el terreno vulnera las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas como en aquellas zonas donde las construcciones propuestas vulnerarían dichas superficies, quedan suspendidos como consecuencia del informe preceptivo y vinculante de la DGAC. Previamente al levantamiento de la suspensión se deberá contar con informe favorable expreso de la Dirección General de Aviación Civil. Junto a la solicitud de informe a la DGAC, por parte del Ayuntamiento se deberá presentar un estudio aeronáutico de seguridad que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), tras informe técnico del



gestor aeroportuario, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

En relación a los ámbitos de “Villa de Teguiise”, “Nazaret” y “Tesequite” en los que el Plan General aumenta la altura de la cubierta inclinada de las edificaciones en zonas que mantienen su clasificación con respecto a las Normas Subsidiarias vigentes, tanto en zonas donde el terreno vulnera las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas como en aquellas zonas donde las construcciones propuestas vulnerarían dichas superficies, se deberán mantener las determinaciones de altura máxima, incluidos todos sus elementos, contempladas en las Normas Subsidiarias vigentes. Las construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), no podrán superar la altura máxima de 9,20 metros sobre el terreno, salvo que se presente un estudio aeronáutico de seguridad que acredite, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Teguiise, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, incluidos los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote, que vienen representadas en los Planos de Ordenación Estructural B.8.1 “Servidumbres Aeronáuticas, de Costas y de Carreteras.”, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en Decreto 584/72, en su actual redacción.



Asimismo todos los ámbitos afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote deberán estar a lo dispuesto en los artículos 118 y 119 de la Sección 2ª del Capítulo 1 del Título VI de la Normativa Urbanística de la Ordenación Estructural del Plan General.

G.1.3. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

En la formulación del presente Plan se han tenido en cuenta las determinaciones de la Ley 37/2003, de 15 de noviembre, del Ruido (LR), habiéndose plasmado sus requerimientos en los siguientes documentos.

En el punto B.14 de la Memoria Informativa, en base a los contenidos del artículo 3.1 de la LR, son descritas las situaciones actuales de las diferentes áreas acústicas identificables en el ámbito de ordenación. Así en base a los contenidos del Anexo V del R.D. 1.367/200, se ha procedido a establecer la Zonificación Acústica del Municipio, identificando las siguientes Áreas Acústicas:

- ÁREAS ACÚSTICAS DE TIPO “I”. En estas áreas acústicas se incluyen los sectores del territorio municipal donde predomina el uso residencial.
- ÁREAS ACÚSTICAS DE TIPO “II”. A la que se adscriben los sectores del territorio con predominio del uso industrial y de almacenamiento.
- ÁREAS ACÚSTICAS DE TIPO “III”. A la que se adscriben los sectores del territorio con predominio del uso recreativo y de espectáculos.
- ÁREA ACÚSTICA DE TIPO “IV”. A la que se adscriben los sectores del territorio donde predominan las actividades terciarias no incluidas en el Tipo “III”.
- ÁREA ACUSTICA DE TIPO “V”. A la que se adscriben los sectores del territorio destinadas a uso sanitario, docente, y cultural que requieren especial protección contra la contaminación acústica.
- ÁREAS ACÚSTICAS DEL TIPO “VI”. A la que se adscriben los sectores del territorio afectados por sistemas generales de infraestructura de transporte viario.



- **ÁREAS ACÚSTICAS DEL TIPO “VII”.** A la que se adscriben los sectores del territorio pertenecientes a Espacios naturales que requieran protección especial.

Esta información ha sido reflejada gráficamente en el Plano de Información A.4.15. “Zonificación Acústica del Territorio”.

También se hace referencia a los índices acústicos para la evaluación del ruido en base a lo dispuesto en el artículo 3 del R.D. 1367/2007, artículo 4 y anexos del Real Decreto.

Asimismo, se incorpora la información obtenida de los Mapas de Ruidos de Infraestructuras formulados por el Gobierno de Canarias. Dichas servidumbres gravan los sectores del territorio municipal afectados por la Carretera LZ.1- Tramo Arrecife-Tahíche, tramo donde se han llevado a cabo las obras del Desdoblamiento de Calzada, habiéndose consultado y recogido la información que contiene el “Mapa Estratégico de Ruidos, correspondiente a la UME_C LZ-1, de Julio de 2007, elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Canarias.

Igualmente se incorpora en los Planos del Ordenación Pormenorizada el plano nº C.4.1.4. *Mapa de Afección de Ruido* referente a Tahíche, basado en la información obtenida del anteriormente referido “Mapa Estratégico de Ruidos, correspondiente a la UME_C LZ-1, de Julio de 2007”.

Asimismo en la Normativa de la Ordenación Estructural del Plan se han introducido disposiciones normativas referentes al control del ruido.

G.1.4. Ley 22/1988, de Costas, y su Reglamento (RDL 1471/1989).

En la redacción del PGO se ha tenido en cuenta la incidencia sobre sus disposiciones del siguiente **marco normativo**:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 1471/1988, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Asimismo se ha procedido a incorporar los **deslindes** de la costa del término municipal, aprobados por su correspondiente Orden Ministerial.



REFERENCIA	TRAMO	FECHA APROBACIÓN
DES/01/06/35/0018	BOCA ABAJO-LOS DISES	17.02.2009
DES/01/08/35/0007	LOS DISES-CALETA DE LA VILLA	03.03.2011
DL-220-LP	CALETA LA VILLA-RISCO FAMARA	28.11.2006
DL-193-LP	CHARCO DEL PALO-PLAYA TIO JOAQUIN	07.11.1986
DL-180-LP	PLAYA TIO JOAQUIN-PTA EL BANQUETE	05.11.2009
DL-179-LP	EL BANQUETE-EL ORIENTE	04.02.2002
DL-106-LP	EL ORIENTE-ENSENADA DE LOS MARMOLES	22.09.2006
DL-065-LP	BAHÍA DEL SALADO-CALETA AGUARDIENTE	29.01.1987
DES/01/06/35/0012	PEDRO BARBA	23.12.2008
DES/01/08/35/0001	RESTO LA GRACIOSA, ALEGRANZA Y RESTO ISLOTES	18.11.2009.

Estos deslindes, así como sus zonas de servidumbres se recogen en los Planos de Ordenación Estructural (código "B" que forman parte del Documento nº 3 del PGO) y los Planos de Ordenación Pormenorizada (código "C" que forman parte del Documento nº 4) del PGO de cada uno de los núcleos de población, encuadrados dentro del ámbito de ordenación, es decir:

NÚCLEO	PLANOS (CLAVE)	DESLINDE-TRAMO
CHARCO DEL PALO	C.2.2	CHARCO DEL PALO-PLAYA TIO JOAQUIN
LOS COCOTEROS	C.2.3	CHARCO DEL PALO-PLAYA TIO JOAQUIN
CALETA CABALLO	C.3.6	BOCA ABAJO-LOS DICES.
COSTA TEGUISE	C.5.1	EL ORIENTE-ENSENADA DE LOS MARMOLES
LAS CALETAS	C.5.2	EL ORIENTE-ENSENADA DE LOS MARMOLES

No incorporándose la Ordenación Pormenorizada de los cuatros núcleos de población ubicados dentro del E.N.P. L2 Parque Natural del Archipiélago Chinijo, es



decir, Caleta del Sebo, Pedro Barba, Caleta de Famara e Island Homes, remitiéndose directamente a la ordenación y determinaciones contenidas en el Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC de 10 de junio de 2006, entrando en vigor con su publicación en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) nº 185 de 21 de septiembre de 2006.

En el Título VI, Capítulo 2 Protección del Litoral de la **Normativa Urbanística de Ordenación Estructural** y concordantes con éste, se recoge el **régimen de uso y protección del suelo afectado por servidumbre de costas**, en el cual se determina que:

1. Toda actuación, obra o instalación en el litoral, cualquiera que sea la clase y categoría del suelo que en su caso corresponda, deberá ajustarse además de a las condiciones de ordenación urbanística determinadas por el PGO, a las que en relación a la protección y regulación de usos y actuaciones en zonas de dominio público marítimo-terrestre, servidumbre de protección e influencia estén determinadas en la vigente legislación de Costas.

2. El PGO dibuja en los Planos de Ordenación Estructural (B), y los Planos de Ordenación Pormenorizada (C) correspondientes a los núcleos litorales de Caleta Caballo, Las Caletas, Costa Tegui, Los Cocoteros y Charco del Palo, la ribera del mar, la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y aquella otra que delimita, de acuerdo a los artículos 23, 27, 28 y Disposición Transitoria Tercera de la LC, modificados por la Ley 2/2013, las zonas donde recae la servidumbre de protección y tránsito, así como las de acceso al mar.

3. Se consideran bienes de dominio público los definidos como tales en los artículos 3, 4, 5. Su régimen de uso y utilización será el establecido en el Título III y Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, modificados por la Ley 2/2013.

La protección del dominio público marítimo-terrestre comprende la defensa de la integridad y de los fines de uso general a que está destinado; la preservación de sus características y elementos naturales, y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras o instalaciones, en los términos previstos en la Ley de Costas, y en particular en el Título II y Disposición Transitoria Tercera y Cuarta.



4. Se consideran servidumbres legales las definidas en el Capítulo II del Título II de la Ley de Costas, modificado por la Ley 2/2013, siendo su régimen de utilización y usos, el siguiente:

- a. Zona de servidumbre de protección: se estará a lo dispuesto por los artículos 23, 24, 25 y Disposición Transitoria Tercera y Cuarta de la Ley de Costas, modificados por la Ley 2/2013.
- b. Zona de servidumbre de tránsito: se estará a lo dispuesto por el artículo 27 y Disposición Transitoria Tercera y Cuarta de la Ley de Costas, modificados por la Ley 2/2013.
- c. Para la autorización de nuevos usos y construcciones en zonas de servidumbre en los núcleos urbanos litorales, de acuerdo con el PGO, se estará a lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Transitoria Tercera, así:
 - 1) Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley de Costas, modificado por la Ley 2/2013, y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2.º del mismo, se estará al régimen general en él establecido y a las determinaciones del PGO.
 - 2) Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del instrumento urbanístico de desarrollo adecuado, que contenga expresa justificación del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos indispensables para el citado otorgamiento, definidos en el punto 3 de la referida Disposición Transitoria Tercera.

5. Respecto al **régimen de las obras e instalaciones existentes**.

El régimen que corresponde a las obras e instalaciones preexistentes en las zonas de dominio público marítimo terrestre y de servidumbres será el establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, modificada por la Ley 2/2013, en base a la cual:



- a. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.
- b. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

- 2) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Dichas obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud, si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable.

- 3) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse



obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley.

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

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



artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

6. Respecto a la **autorización de nuevos usos y construcciones.**

Con carácter general, con independencia de la clase y categoría de suelo que en su caso corresponda, son de aplicación las disposiciones que al respecto contiene la Ley de Costas, modificada por la Ley 2/2013, y en particular, el Título II, Capítulo Segundo y punto 3 de la Disposición Transitoria Tercera, cuando se sitúan en suelo afectado por servidumbres legales de protección o tránsito, y el Título III, Capítulo Primero, cuando se sitúan en zonas de dominio público marítimo terrestre.

En aquellos terrenos clasificados como urbanos por el PGO, que cumplen los requisitos exigidos por el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, para que de forma excepcional, puedan autorizarse nuevos usos y construcciones, será necesaria autorización, previa justificación de las condiciones exigidas en el apartado 3.2ª de la misma Disposición Transitoria.

G.2. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA.

G.2.1. Leyes de Ordenación del Territorio y los Espacios Naturales de Canarias y Directrices de Ordenación.

Para la redacción del presente Plan General se han tenido especialmente en cuenta las condiciones que para la formulación y contenidos de los Planes Generales de Ordenación determina el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, así como sus reglamentos de desarrollo, como son el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias y el Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, al igual que la Ley 9/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.



Con objeto de lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para el municipio de TeguiSe, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica, uno de los principales objetivos de este PGO ha sido articular las actuaciones necesarias tendentes a garantizar el desarrollo sostenible del municipio de TeguiSe, asumiendo los criterios de carácter básico de ordenación y gestión de los recursos naturales, y la fijación de sus objetivos y aplicación de estándares de las actuaciones y actividades con relevancia territorial de acuerdo a la Ley 19/2003, de 14 de abril por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Los ejes fundamentales sobre los que se estructura el PGO son el equilibrio y la centralidad escalonada del sistema territorial y de los núcleos de población, la conservación de los valores del suelo rústico, el ahorro en el consumo de suelo y la reutilización del suelo consolidado, al tiempo que se incrementa la complejidad funcional y social de los núcleos de población y se aumenta la calidad del espacio urbano. Estas constituyen las estrategias básicas del modelo territorial básico definido en el marco de las Directrices de Ordenación.

En lo referente a la ordenación del suelo rústico se han seguido los criterios de las Directrices de Ordenación. Así se ha procurado ordenar el suelo donde se dan formas tradicionales de poblamiento, como los asentamientos rurales, de manera que se eviten los procesos de urbanización y edificación propios del suelo urbano, a tal fin, se han seguido los criterios fijados en la DOG 63.

Igualmente se han tomado en consideración los criterios que sobre extensión, reutilización y densidad urbana se encuentran fijados por las Directrices. Cuestión distinta es el incremento de la densidad de uso del suelo urbano y urbanizable, aunque las Directrices no plantean que esto se haga de una forma homogénea, sino adecuándola, a través del planeamiento insular, a las características morfológicas de las islas y las comarcas, lo homogéneo no ha de ser una misma densidad para todos, sino un mismo incremento de la densidad para todos, así nos enfrentamos a los criterios de baja densidad imperante en la isla de Lanzarote



La política de vivienda puede constituir una adecuada herramienta económica, en compensación por la disminución de otros segmentos de la actividad constructora, como el relacionado con el crecimiento alojativo turístico, en este sentido, el PGO determina el control del crecimiento del alojamiento turístico y el establecimiento de las obligadas reservas de suelo con destino a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

El objeto fundamental de las Directrices en relación a la red viaria es la mayor integración y articulación del archipiélago, como espacio económico y social. La eficiencia del sistema exige, además de la aplicación de los principios generales de ahorro de suelo y reutilización y mejora de las infraestructuras existentes, la adecuación ambiental y paisajística, y la consideración expresa de las mismas como instrumento de potenciación del transporte colectivo, dentro de un sistema intermodal de transporte. El ahorro de recursos plantea igualmente la necesidad de utilizar los corredores viarios para la ubicación de infraestructuras lineales, como el transporte de agua, energía, telecomunicaciones u otras. El desarrollo y aplicación de estos criterios se le encomienda a las Directrices de Ordenación de las Infraestructuras y, en su marco, a los Planes Insulares de Ordenación y los Planes Territoriales de Carreteras de ámbito insular, íntimamente vinculados con los Planes Territoriales Especiales de Transporte, formulados sobre el mismo ámbito, actualmente sin desarrollar. No obstante las propuestas del Plan General se inspiran en estos principios de ordenación.

De acuerdo a la Ley de Directrices, para la protección del paisaje natural, el planeamiento insular y territorial habrá de delimitar y definir actuaciones de protección, regeneración o recuperación paisajística, con especial atención a las periferias urbanas, para las que las Directrices propugna actuaciones ejemplares, de carácter agrícola o de dotación ocasional de parques, en espacios que, por su situación estratégica, puedan inducir procesos sinérgicos.

La adaptación paisajística de las infraestructuras debe igualmente ser un objetivo del planeamiento insular, fijando criterios tanto para las nuevas actuaciones como para la adaptación de infraestructuras ya existentes y que estén afectando negativamente al paisaje rural o urbano.



Para el paisaje urbano, desde un adecuado tratamiento de la frontera con el espacio rural, se establecen criterios de creación de corredores verdes que enlacen los espacios libres y peatonales, de enriquecimiento monumental de la ciudad, calidad arquitectónica y equipamientos urbanos.

Partiendo del principio del uso sostenible de los recursos naturales y culturales que contribuya a un desarrollo económico más duradero y justo del municipio, el PGO plantea la necesidad de facilitar la diversificación de las actividades.

En lo que hace referencia al turismo, se propone, en el marco de las Directrices y la normativa sectorial vigente, inducir cambios en los modos de producción y gestión de la oferta turística, que permitan diversificar los productos, cubrir nuevos segmentos de demanda e incrementar el gasto de los visitantes, sin aumentar el número de los mismos, este es el objetivo fundamental en este sector de actividad.

Los criterios para conseguirlo, se centran en la renovación de la planta alojativa y la rehabilitación de Costa Tegui, aplicando de nuevo el principio de la reutilización sostenible del espacio ya ocupado.

Ello no excluye la oportunidad de crecimientos limitados, en tanto contribuyan a enriquecer y diversificar la oferta, y a impulsar la renovación; pero sometidos a condiciones de límite insular absoluto en función de la capacidad de carga social, económica e infraestructural de cada isla, y a las condiciones de ritmo revisadas periódicamente, que permitan acomodar el eventual crecimiento de la economía insular y la demanda turística.

G.2.2. Legislación de Carreteras.

El marco legislativo tenido en cuenta por el PGO a la hora de ordenar las infraestructuras de carreteras y su régimen de uso y defensa es el constituido por:

- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC nº 63, de 15.05.1991).
- Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias (B.O.C. nº 109, de 12.08.1995).



- Decreto 157/1994, de 21 de julio, de transferencias de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de carreteras (B.O.C. 92, de 28.7.1994).
- Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional (B.O.C. 110, de 16.8.2002).
- Decreto 63/1991, de 9 de abril, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote. (B.O.C. nº 80 y 81, de 17.06.1991 y 19.06.1991 respectivamente).
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (B.O.C. nº 73, de 15.04.2003), y en especial los contenidos del Capítulo del Título V.
- Decreto 51/2009, de 12 de marzo, que modifica el Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional, en lo que se refiere a Lanzarote.

En el ámbito objeto de ordenación del PGO se han identificado las siguientes carreteras:

CLAVE	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA
LZ-1	Arrecife-Órzola	Interés Regional
LZ-10	Tahíche-Haría	Interés Insular 2º Orden
LZ-30	Teguiise-Uga	Interés Insular 2º Orden
LZ-34	San Bartolomé-Tahíche	Interés Insular 2º Orden
LZ-20	Arrecife-Tinajo	Interés Insular 2º Orden
LZ-42	Guatiza- Mala	Interés Insular 2º Orden
LZ-46	Tiagua-Mancha Blanca	Interés Insular 2º Orden
LZ-58	Masdache-La Vegueta	Interés Insular 2º Orden
LZ-401	Tiagua-Soo	Interés Insular 3º Orden



LZ-402	Las Amapolas-Caleta de Famara	Interés Insular 3º Orden
LZ-403	TeguiSe-Las Laderas	Interés Insular 3º Orden
LZ-404	TeguiSe-Guatiza	Interés Insular 3º Orden
LZ-405	Teseguite-El Mojón	Interés Insular 3º Orden
LZ-406	Guatiza-Santa Margarita	Interés Insular 3º Orden
LZ-407	Tao-TeguiSe	Interés Insular 3º Orden
LZ-408	Nazaret-Vuelta Ajai	Interés Insular 3º Orden
LZ-409	Mozaga-El Peñón	Interés Insular 3º Orden
LZ-410	Soo-Caleta Famara	Interés Insular 3º Orden

En la Normativa de Ordenación Estructural del PGO se recoge el régimen del suelo afectado por la red de carreteras en lo que hace referencia al uso y defensa de las carreteras y limitaciones de la propiedad, regulado en los artículos 24º a 36º de la Ley 9/1991, de Carreteras, y artículos 44 a 74 de su reglamento (Decreto 131/1995).

Asimismo, en la documentación gráfica de carácter estructural y pormenorizado del PGO, se identifica y recoge el trazado de las carreteras anteriormente definidas, así como la correspondiente línea de edificación.

G.2.3. Movilidad y Transporte.

La Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carreteras de Canarias (BOC nº 104 de 24 de mayo de 2007) (en adelante LTC), diseña el sistema de planificación de la movilidad mediante la articulación de un sistema piramidal de planes territoriales, autonómicos, insulares y municipales, de transporte en línea, en concordancia con los contenidos de la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, explicitados en el Título IV - Infraestructuras y Transportes.

El correspondiente **Estudio Municipal de Movilidad se incorpora al PGO como Documento nº 8**, habiendo sido redactado de acuerdo a los contenidos del artículo 35 de la referida Ley 13/2007, en base al cual se proponen:

- Las medidas específicas para conseguir la continuidad entre los distintos modos de transporte dentro del término municipal.



- Las previsiones de necesidades de movilidad y transporte público en el municipio, con particular atención al impacto de las infraestructuras, dotaciones y equipamientos de usos públicos, como complejos sanitarios, educativos, administrativos y otros.
- Las medidas de ordenación necesarias para propiciar una movilidad sostenible en el municipio integrada en el sistema de transporte insular.
- Las reserva de espacios suficientes para la localización de aparcamientos disuasorios.



H. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD DE COSTA TEGUISE.

El Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa TeguiSe fue aprobado por Decreto 14/2012, de 17 de febrero (BOC. nº51, de 5/2012, 12.03.2012).

El efecto de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMM), derivan del artículo 15.4 de la Ley 6/2009 de medidas urgentes (derogado por el número 1 de la disposición derogatoria única de la Ley 2/2013, 29 mayo, de renovación y modernización turística de Canarias («B.O.I.C.» 31 mayo). Vigencia: 1 junio 2013), que señalaba expresamente:

“El plan o programa específico, una vez aprobado por el Gobierno, será incorporado a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes como modificación de los mismos”.

Todo ello después de asegurarse, en el punto 3, la primacía y superioridad del PMM sobre el Plan General al que podría contradecir y sustituir.

En definitiva, para el espíritu y la Ley 6/2009, marco en el que se hizo el PMM de Costa TeguiSe, los PMM están por encima de los Planes Generales. ¿Quiere esto decir que los PMM, después de esta Ley, eliminan para siempre la potestad del planeamiento de los Ayuntamientos a través de su PGO?. Se entiende que lo anterior sería una aberración jurídica, pero lo cierto es que la Ley dice lo que dice y la competencia en materia urbanística está en manos de las CCAA, los Gobiernos, por mucho que la autonomía municipal esté constitucionalmente reconocida e incorpore, desde luego, la potestad de planeamiento.

Con este marco tan amplio, el PMM desarrolla un documento en que se remite a las Normas Subsidiarias Municipales de TeguiSe en lo que le resulta aprovechable pero expresamente en su artículo 10 dice:



“El PMM anula las ordenanzas del planeamiento vigente correspondientes a las actuaciones reflejadas en el fichero urbanístico de intervenciones en espacio público y privado sustituyéndolas por las establecidas por el presente Plan”.

En el contexto señalado se aprueba la Ley 2/2013 con el cometido, entre otros, de reforzar el papel de los PMM. La Exposición de motivos dice:

*“que en materia de planeamiento, el texto recoge y hace suya la habilitación de la Ley 6/2009 para que la Administración Autonómica diseñe las intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos y al propio tiempo ajuste y complemente su ordenación detallada **manteniendo el carácter sustitutorio respecto del planeamiento vigente**”.*

Refuerza sus aspectos relevantes, **ratifica su carácter ejecutivo y alcance, insertándolo como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias.**

Dice además que la dimensión temporal pretendida es más amplia consiguiendo que los efectos del PMM no se detengan en la mera ejecución puntual sino que se incorporen al planeamiento. Es decir, han venido para sustituir y para quedarse, manifestando así su vocación de sustituir a los PGO.

Por todo ello de conformidad con la legislación vigente, el PGO de Teguiise recoge las determinaciones de las fichas del Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguiise dentro del ámbito de aplicación de éste.

En el caso de que alguna de las determinaciones del presente PGO contradiga las establecidas por las fichas del Plan de Modernización que aquí se recogen, aquéllas tendrán la consideración de recomendación con respecto a éstas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7.7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y el espíritu de la norma.

En el apartado 7 de la Memoria del referido PMM de Costa Teguiise se recogen las actuaciones que este propone en el espacio privado de Costa Teguiise:



Denominación del establecimiento alojativo	Parcela Nº	Fichero Urbanístico específico del Plan de moderniz.	Plazas alojativas actualmente autorizadas (Fuente: Cabildo a 06.06.2013)		
			Fija	Conv	Total Autoriza.
Hotel Gran Tegui Playa	225	01			600
Hotel Occidental Alegre Oasis	209	02			739
Apartamentos Nazaret	4071	03	110	48	158
Apartamentos Guarapo	44	04	90	40	130
Apartamentos Santa Rosa Tinguaro	219.A	05	459		459
Apartamentos Sand Beach	243-G	10	800	324	1.124
Apartamentos Club Sirocco	241-E	11	366	166	532
Apartamentos Galeón Paya ²	4135/ 4133/ 4123	12	371	168	539
Apartamentos Océanos	4109	13	80	40	120

Denominación	Parcela Nº	Fichero Urbanístico específico del Plan de modernización:
Equipamiento deportivo Toca Sport	48	06
Equipamiento deportivo Colegio Arenas	4001	07
Equipamiento Turístico Complementario Las Olas 2	4079	08

² De acuerdo a la información extraída del Informe de la Oficina del PIOL, las plazas ejecutadas están anulada judicialmente son 539.



Proyecto de Sustitución de establecimiento de restauración por equipamiento turístico complementario	4099	09
--	------	----

Dentro de las actuaciones públicas el PPMM propone la redistribución de las secciones de calles y avenidas. A juicio de este plan General dicha solución supone una pérdida excesiva de dotación de aparcamiento para la zona que ya de por sí presenta problemas al respecto, todo ello sin proponer soluciones alternativas para ubicar la pérdida de plazas de aparcamiento. A consecuencia de lo anterior el Plan General determina que se debe mantener la solución propuesta por el Plan General con respecto al sistema viario.

No obstante, a la vista del Acuerdo de la COTMAC, de fecha 30 de junio de 2014, en relación al informe de consulta solicitado por el Ayuntamiento de TeguiSe en relación con la situación determinada por la tramitación del Plan General de Ordenación del Municipio de TeguiSe y el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad, en contestación a la pregunta del Ayuntamiento: **¿cabría la modificación de todo tipo de determinaciones provenientes de un Plan de Modernización?**, se responde que:

“...solo podrá modificar las relativas al contenido propio de los Planes Generales de Ordenación, cuyo objeto y contenido se regula en el Art.32 del TRLOTNC, y no sobrepasar los límites que tienen establecidos en su potestad de planeamiento, como son las contenidas en el art. 34 del TRLOTNC, siendo de mencionar específicamente el límite especificado en su apartado “e) Alterar los criterios generales establecidos en el correspondiente Plan Insular de Ordenación en el desarrollo de operaciones de rehabilitación de zonas o núcleos, en caso que se hayan previsto específicamente el mismo.”, que como se ha señalado en el apartado anterior para los Planes de Modernización en el caso del planeamiento Territorial adaptado, sólo tendrán el carácter de recomendación, pudiendo ser alteradas o modificadas por los mismos con la oportuna motivación.”

...

“En el caso de las actuaciones privadas del plan de modernización se hubieran incorporado a éste sin mediar convenio firmado entre las partes, ¿podría el Plan



General eliminar dicha actuación y devolver la parcela a la situación anterior a la aprobación del Plan de Modernización?”

Se concluye que:

“...ya que si se trata de un contenido propio del Planeamiento General sí podrá realizarlo.”

En esta situación se encuentran los establecimientos alojativos Galeón II, Siroco I y Siroco II, ya que según manifiestan los propietarios en sus alegaciones en trámite de exposición pública de la aprobación inicial (Nº de entrada en registro 16.176, 16.177 y 16.179, de fecha 6 de agosto de 2012), sus establecimientos han sido incluidos en el Plan de Modernización sin mediar convenio alguno.

En consecuencia, el PGO considera que debe **eliminar toda referencia a determinaciones del Plan de Modernización relacionadas con las actuaciones 11 (Apartamentos Siroco, parcelas 241D y 241E del parcelario de Costa Teguiise), y actuación 12 (Apartamentos Galeón Paya, parcelas 4122, 4123 y 4135 del parcelario de Costa Teguiise) y sus correspondientes fichas (Fichas 11 y 12).**



I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DEL GOBIERNO DE CANARIAS, DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DE 2009.

Las determinaciones urbanísticas del Plan General no ocasionan nuevas limitaciones singulares que impidan o limiten posibles derechos adquiridos a urbanizar o edificar, con independencia de los bienes catalogados en los que de manera individualizada y en el momento en que aflore, en su caso, una posible limitación, será objeto de valoración y determinación de la administración responsable de hacer frente a la posible indemnización.



J. CUANTIFICACIÓN DEL MODELO PROPUESTO.

El territorio municipal objeto de ordenación por el PGO ha sido dividido en dos ámbitos.

El primero engloba el suelo adscrito a Espacios Naturales Protegidos que ha sido ordenado mediante los correspondientes instrumentos de ordenación, es decir, la Reserva Natural Integral de Los Islotes, el Parque Natural del Archipiélago Chinijo y los Paisajes Protegidos de Tenegüime y La Geria, que afectan a 7.906,30 has, algo menos del 30% del territorio municipal.

El segundo, que consideramos es el concreto ámbito de ordenación del presente PGO, y que englobaría el resto del territorio municipal.

AMBITOS TERRITORIALES		
	Has	%
ESPACIOS PROTEGIDOS ORDENADOS	7.906,30	29,95%
AMBITO DE ORDENACIÓN DEL PGO	18.492,18	70,05%
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	26.398,48	100,00%

CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN		
	Has	%
TOTAL SUELO RÚSTICO (excepto SRAR)	16.719,99	63,34%
TOTAL NUCLEOS DE POBLACIÓN	1.772,19	6,71%
TOTAL AMBITO DE ORDENACIÓN	18.492,18	70,05%
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (Al estar ordenados quedan fuera del Ambito de Ordenación de PGO)	7.906,30	29,95%
SUPERFICIE TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	26.398,48	100,00%



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

CUADRO RESUMEN SUELO RÚSTICO						
CATEG.	CLAVE	CATEGORÍA	(m ² s)	Parcial (m ² s)	Total (Has.)	%
SRPN	SRPN-1	Malpais del Cuchillo	193.918			
			Suma SRPN-1	193.918	19,39	0,12%
	SRPN-2	Riscos de Famara	9.942.998			
			Suma SRPN-2	9.942.998	994,30	5,95%
	SRPN-3	Malpais	5.532.215			
			Suma SRPN-3	5.532.215	553,22	3,31%
	SRPN-4	Llanos de la Hondura	4.447.344			
			Suma SRPN-4	4.447.344	444,73	2,66%
	SRPN-5	Charco del Palo	65.219			
			Suma SRPN-5	65.219	6,52	0,04%
			Suma SRPN		2.018,17	12,07%
SRPP	SRPP-1	El Jable	33.647.202			
			Suma SRPP-1	33.647.202	3.364,72	20,12%
	SRPP-2	Conos Volcánicos	12.490.186			
			Suma SRPP-2	12.490.186	1.249,02	7,47%
	SRPP-3	Rampas de Tegui	24.731.827			
			Suma SRPP-3	24.731.827	2.473,18	14,79%
	SRPP-4	Morros del entorno de Teneguime	3.227.149			
			Suma SRPP-4	3.227.149	322,71	1,93%
			Suma SRPP		7.409,64	44,32%
SRPC	SRPC-1	Ermita de las Nieves	45.336			
			Suma SRPC-1	45.336	4,53	0,03%
	SRPC-2	Salinas de Los Agujeros	121.098			
			Suma SRPC-2	121.098	12,11	0,07%
	SRPC-3	Yacimiento de Zonzamas	1.040.210			
			Suma SRPC-3	1.040.210	104,02	0,62%
	SRPC-4	Salinas de Las Caletas	55.066			
			Suma SRPC-4	55.066	5,51	0,03%
	SRPC-5	Zona Paleontológica La Santa	71.990			
		Suma SRPC-5	71.990	7,20	0,04%	
	SRPC-6	Castillo de Santa Bárbara	2.584			
			Suma SRPC-6	2.584	0,26	0,00%
	SRPC-7	Ermita de San Rafael	511			
			Suma SRPC-7	511	0,05	0,00%
	SRPC-8	Yacimiento Paleontológica de Tiagua	426.324			
			Suma SRPC-8	426.324	42,63	0,25%
			Suma SRPC		176,31	1,05%
SRPAG	SRPAG-1	Vegas	21.725.904			
			Suma SRPAG-1	21.725.904	2.172,59	12,99%
	SRPAG-2	Los Valles	6.618.297			
			Suma SRPAG-2	6.618.297	661,83	3,96%
	SRPAG-3	Llanos de Tiagua y Tao	8.039.026			
			Suma SRPAG-3	8.039.026	803,90	4,81%
	SRPAG-4	Llanos litorales Caleta Caballo	1.692.250			
			Suma SRPAG-4	1.692.250	169,23	1,01%
	SRPAG-5	Llanos de Zonzamas	6.395.463			
		Suma SRPAG-5	6.395.463	639,55	3,83%	
	SRPAG-6	Cultivos de cochinilla	7.211.670			
			Suma SRPAG-6	7.211.670	721,17	4,31%
	SRPAG-7	Inst. industriales ligadas a act.agricolas y/o ganaderas	309.340			
			Suma SRPAG-7	309.340	30,93	0,19%
	SRPAG-8	Cultivos abandonados	6.475.777			
			Suma SRPAG-8	6.475.777	647,58	3,87%
			Suma SRPAG		5.846,77	34,97%



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

CATEG.	CLAVE	CATEGORÍA	(m ² s)	Parcial (m ² s)	Total (Has.)	%
SRPM	SRPM-1	Picón industrial	793.673			
		Suma SRPM-1		793.673	79,37	0,47%
	SRPM-2	Jable	2.756.473			
		Suma SRPM-2		2.756.473	275,65	1,65%
	SRPM-3	Piedra ornamental	1.540.453			
	Suma SRPM-3		1.540.453	154,05	0,92%	
	SRPM-4	Tierra para cultivos	814.034			
		Suma SRPM-4		814.034	81,40	0,49%
		Suma SRPM			590,46	3,53%
SRPI	SRPI	Caminos y carreteras	(1) 3.757.685			
		Suma SRPI		3.798.173	379,82	2,27%
	SRPI-1	Parque eólico de Los Valles	238.132			
		Suma SRPI-1		238.132	23,81	0,14%
	SRPI-2	Complejo ambiental de Zonzamas	279.225			
		Suma SRPI-2		279.225	27,92	0,17%
	SRPI-3	Depuradora de Costa Tegui	31.504			
		Suma SRPI-3		31.504	3,15	0,02%
	SRPI-4	Museo Agrícola "El Patio"	139.079			
		Suma SRPI-4		139.079	13,91	0,08%
	SRPI-5	Campo de Golf de Costa Tegui	1.098.141			
	Suma SRPI-5		1.098.141	109,81	0,66%	
SRPI-6	Centro Penitenciario Tahiche	46.494				
	Suma SRPI-6		46.494	4,65	0,03%	
SRPI-7	Fundación César Manrique	(1) 67.488				
	Suma SRPI-7		67.488	6,75	0,04%	
SRPI-8	Servicios Comunitarios	45.664				
	Suma SRPI-8		56.459	5,65	0,03%	
SRPI-9	Estaciones de Servicio	33.175				
	Suma SRPI-9		22.380	2,24	0,01%	
SRPI-10	Docente de enseñanza Universitaria	278.408				
	Suma SRPI-9		278.408	27,84	0,17%	
		Suma SRPI			605,55	3,62%
SRPT	SRPT	Protección Territorial	4.137.703			
		Suma SRPT		4.137.703	413,77	2,47%
		Suma SRPC			413,77	2,47%
SRPH	SRPH	Protección Hidrológica	418.335			
		Suma SRPH		418.335	41,83	0,25%
		Suma SRPH			41,83	0,25%
SRPL	SRPL	Protección Costera	(2) 1.360.757			
		Suma SRPL		1.361.317	136,13	0,81%
		Suma SRPL			136,13	0,81%
TOTAL SUELO RÚSTICO (excepto S.R. de Asentamiento Rural) (Has.)					16.719,99	102,29%

(1) La superficie total del SRPI no se incluye en el cálculo total porque esta categoría de suelo se superpone a otras ya incluidas, sólo se incluye la superficie que no se superpone a otras categorías de suelo rústico.

(2) La superficie del SRPL no se incluye en el cálculo total porque esta categoría de suelo se superpone a otras ya incluidas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

ZONA	NUCLEO	TOTAL NÚCLEO				
		Has.	Viviendas a	% Viviendas	Poblacion	% Población
CENTRO	VILLA DE TEGUISE	100,51	1.256	7,24%	3.238	4,44%
	NAZARET/OASIS DE NAZARET	63,34	772	4,45%	1.561	2,14%
	TESEGUITÉ	23,21	226	1,30%	392	0,54%
	EL MOJÓN	21,50	119	0,69%	304	0,42%
	LOS VALLES	41,64	232	1,34%	622	0,85%
	TOTAL ZONA CENTRO	250,20	2.605	15,02%	6.117	8,38%
ESTE	GUATIZA	81,03	713	4,11%	1.845	2,53%
	CHARCO DEL PALO	8,13	86	0,50%	211	0,29%
	LOS COCOTEROS	10,60	221	1,27%	502	0,69%
	TOTAL ZONA ESTE	99,76	1.020	5,88%	2.558	3,50%
OESTE	TIAGUA	26,75	331	1,91%	769	1,05%
	MOZAGA	18,79	284	1,64%	707	0,97%
	TAO	43,40	420	2,42%	1.122	1,54%
	MUÑIQUE	27,22	237	1,37%	705	0,97%
	SOO	54,24	483	2,79%	1.303	1,79%
	CALETA CABALLO	5,01	128	0,74%	156	0,21%
	TOTAL ZONA OESTE	175,42	1.883	10,86%	4.762	6,52%
TAHICHE	TAHICHE	361,69	5.174	29,84%	12.604	17,27%
	TOTAL ZONA TAHICHE	361,69	5.174	29,84%	12.604	17,27%
COSTA TEGUISE	COSTA TEGUISE	878,20	6.469	37,31%	46.554	63,79%
	LAS CALETAS	2,87	79	0,46%	173	0,24%
	LOS ANCONES	4,04	110	0,63%	215	0,29%
	TOTAL ZONA COSTA TEGUISE	885,12	6.658	38,40%	46.942	64,32%
TOTAL NUCLEOS DE POBLACIÓN		1.772,19	17.340	100,00%	72.983	100,00%

Como resultado de la propuesta de ordenación se desarrolla a saturación el suelo edificable, **17.340 viviendas para albergar una población estimada de 72.983 habitantes (residentes y turistas)**, de las cuales 6.469 plazas (37,31%) para albergar una población a saturación de 46.554 habitantes (63,79%), corresponden a Costa Tegui.

Con relación a las plazas alojativas, se estima un techo alojativo máximo de 31.681 plazas alojativas de acuerdo a la propuesta de ordenación formulada para Costa Tegui.

CLASIFICACION DEL SUELO		
CLASE	Has	%
RÚSTICO	16.810,38	90,91%
URBANO	1.427,67	7,72%
URBANIZABLE	254,13	1,37%
TOTAL AMBITO DE ORDENACIÓN	18.492,18	100,00%



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

ZONA	NUCLEO	CLASE SUELO				SG/EE EN S. URBANO m²s
		URBANO				
		m²s	Viviendas a	Poblacion	Plazas	
CENTRO	VILLA DE TEGUISE	1.005.073	1.256	3.238		78.510
	NAZARET/OASIS DE NAZARET	592.011	721	1.434		14.929
	TESEGUITO					
	EL MOJON					
	LOS VALLES					
	TOTAL ZONA CENTRO	1.597.084	1.977	4.672		93.439
ESTE	GUATIZA	788.653	665	1.725		32.191
	CHARCO DEL PALO	48.216	40	96		
	LOS COCOTEROS	84.992	158	345		1.519
	TOTAL ZONA ESTE	921.861	863	2.166		33.710
OESTE	TIAGUA	267.491	331	769		18.854
	MOZAGA	187.870	284	707		4.483
	TAO	434.039	420	1.122		15.405
	MUÑIQUE	272.221	237	705		12.913
	SOO	519.086	432	1.176		15.913
	CALETA CABALLO	50.143	128	156		562
	TOTAL ZONA OESTE	1.730.850	1.832	4.635		68.130
TAHÍCHE	TAHÍCHE	2.222.418	2.585	6.133		308.898
	TOTAL ZONA TAHICHE	2.222.418	2.585	6.133		308.898
COSTA TEGUISE	COSTA TEGUISE	7.775.735	6.469	23.518	23.036	425.471
	LAS CALETAS	28.722	79	173		
	LOS ANCONES					
	TOTAL ZONA COSTA TEGUISE	7.804.457	6.548	23.691	23.036	425.471
	TOTAL NUCLEOS DE POBLACIÓN	14.276.670	13.805	41.297	23.036	929.648



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

ZONA	NUCLEO	CLASE SUELO			SG/EE EN S. URBANIZABLE m²s
		URBANIZABLE			
		m²s	Viviendas a	Poblacion	
CENTRO	VILLA DE TEGUISE				
	NAZARET/OASIS DE NAZARET	41.422	51	127	
	TESEGUITTE				
	EL MOJON				
	LOS VALLES				
	TOTAL ZONA CENTRO	41.422	51	127	0
ESTE	GUATIZA	21.639	48	120	
	CHARCO DEL PALO	33.101	46	115	
	LOS COCOTEROS	21.032	63	157	
	TOTAL ZONA ESTE	75.772	157	392	0
OESTE	TIAGUA				
	MOZAGA				
	TAO				
	MUÑIQUE				
	SOO	23.328	51	127	53
	CALETA CABALLO				
	TOTAL ZONA OESTE	23.328	51	127	53
TAHÍCHE	TAHÍCHE	1.394.451	2.589	6.471	103.738
	TOTAL ZONA TAHICHE	1.394.451	2.589	6.471	103.738
COSTA TEGUISE	COSTA TEGUISE	1.006.312	0	0	14.623
	LAS CALETAS				
	LOS ANCONES				
	TOTAL ZONA COSTA TEGUISE	1.006.312			14.623
TOTAL NUCLEOS DE POBLACIÓN		2.541.285	2.848	7.117	118.414



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

ZONA	NÚCLEO	CLASE SUELO				FUERA DE NÚCLEO SG/EE EN S. RÚSTICO m²s
		ASENTAMIENTO RURAL			SG/EE EN S.R. ASENTAMIENTO RURAL m²s	
		m²s	Viviendas a	Poblacion		
CENTRO	VILLA DE TEGUISE					1.496.418
	NAZARET/OASIS DE NAZARET					
	TESEGUIE	232.124	226	392	10.596	
	EL MOJON	215.003	119	304	8.167	
	LOS VALLES	416.387	232	622	13.945	
	TOTAL ZONA CENTRO	863.514	577	1.318	32.708	1.496.418
ESTE	GUATIZA					1.261.243
	CHARCO DEL PALO					
	LOS COCOTEROS					
	TOTAL ZONA ESTE	0	0	0	0	1.261.243
OESTE	TIAGUA					6.191.367
	MOZAGA					
	TAO					
	MUÑIQUE					
	SOO					
	CALETA CABALLO					
	TOTAL ZONA OESTE	0	0	0	0	6.191.367
TAHICHE	TAHICHE					2.528.394
	TOTAL ZONA TAHICHE	0	0	0	0	2.528.394
COSTA TEGUISE	COSTA TEGUISE					1.844.974
	LAS CALETAS					
	LOS ANCONES	40.445	110	215		
	TOTAL ZONA COSTA TEGUISE	40.445	110	215	0	1.844.974
TOTAL NÚCLEOS DE POBLACIÓN		903.959	687	1.533	32.708	13.322.396

DISTRIBUCIÓN SUELO INTERIOR NÚCLEOS DE POBLACIÓN DEL PGO						
ZONAS	NÚCLEOS	SUELO URBANO (m²)	SUELO URBANIZABLE (m²)	SUELO RÚSTICO ASENTAMIENTO	TOTAL SUELO (m²)	TOTAL SUELO (%)
CENTRO	VILLA DE TEGUISE	1.005.073			1.005.073	5,67%
	NAZARET Y OASIS	592.011	41.422		633.433	3,57%
	EL MOJON			215.003	215.003	1,21%
	TESEGUIE			232.124	232.124	1,31%
	LOS VALLES			416.387	416.387	2,35%
	TOTAL CENTRO	1.597.084	41.422	863.514	2.502.020	14,12%
ESTE	GUATIZA	788.653	21.639		810.292	4,57%
	CHARCO DEL PALO	48.216	33.101		81.317	0,46%
	LOS COCOTEROS	84.992	21.032		106.024	0,60%
	TOTAL ESTE	921.861	75.772	0	997.633	5,63%
OESTE	TIAGUA	267.491			267.491	1,51%
	MOZAGA	187.870			187.870	1,06%
	TAO	434.039			434.039	2,45%
	MUÑIQUE	272.221			272.221	1,54%
	SOO	519.086	23.328		542.414	3,06%
	CALETA DE CABALLO	50.143			50.143	0,28%
	TOTAL OESTE	1.730.850	23.328	0	1.754.178	9,90%
SUR-TAHICHE	TAHICHE	2.222.418	1.394.451		3.616.869	20,41%
	TOTAL SUR-TAHICHE	2.222.418	1.394.451	0	3.616.869	20,41%
SUR-COSTA TEGUISE	COSTA TEGUISE (*)	7.775.735	1.006.312		8.782.047	49,55%
	LAS CALETAS	28.722			28.722	0,16%
	LOS ANCONES			40.445	40.445	0,23%
	TOTAL COSTA TEGUISE	7.804.457	1.006.312	40.445	8.851.214	49,95%
TOTAL (m²)		14.276.670	2.541.285	903.959	17.721.914	100,00%



K. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PGO.

El presente PGO, para el establecimiento de las consecuencias ambientales de desarrollo urbanístico que se propone, se ajusta a lo contenido en las leyes y normas existentes para tal fin, entre otras:

- **Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente** (BOE), por medio de la cual se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Actualmente derogada por la Ley 21/2013 de evaluación ambiental que entrará en vigor en diciembre de 2014.
- **Resolución de 10 de agosto de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006** (BOC nº 159/2006), relativo al Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación

Sobre esta base, la propuesta del PGO que se propone no es por sí misma un instrumento generador de impactos destacables, ya que su objetivo, como su propio nombre indica, es tratar de ordenar. Este ordenamiento solo tiene acción física en los suelos declarados aptos para urbanizar (y de infraestructuras, etc.) por el TRLOTENc'00, Directrices y PIOL. Un ordenamiento es una mejora ambiental siempre que esté dentro de los criterios de sostenibilidad, como es el presente caso, (actuaciones blandas, no invasión de suelo rústicos, soluciones a los problemas de borde o deterioro urbano, potenciación de las políticas de conservación del paisaje agrícola, etc.)

Como se expresa más adelante, las acciones del presente PGO que puedan ser generadoras de impactos son principalmente las obras de construcción de las



superficies urbanizables, por lo general de muy escasa entidad (1-2 plantas), y las mejoras de las infraestructuras ya existentes.

Por todo lo anterior se realiza una identificación específica de las acciones hipotéticamente generadoras de impacto, tal como mandan las normas y leyes nombradas en este punto para, seguidamente, apoyarla con una evaluación genérica.

K.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO POTENCIALMENTE GENERADORAS DE IMPACTOS.

Entre las determinaciones del planeamiento que pueden generar impactos en el territorio se podrían encuadrar todas aquellas modificaciones o alteraciones que se produzcan en el entorno como consecuencia de la ordenación propuesta por el PGO.

Con carácter general, las acciones propuestas que "a priori" se consideran como las que más podrían generar un impacto significativo en el territorio se detallan a continuación:

- Ampliaciones del suelo interior de los núcleos de población.
- Intervenciones en el territorio para la mejora de las infraestructuras (viarias principalmente), como es la ejecución de rotondas, mejoras en accesos...

A continuación se identifican y describen las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impacto:

	DETERMINACIONES	DESCRIPCIÓN
ACTUACIONES RELATIVAS A SISTEMAS GENERALES	Sistemas generales de movilidad y transporte	Mejora de la intersección con nueva glorieta en Tiagua
		Mejora intersección de la LZ-401 y la calle municipal San Juan Evangelista con nueva glorieta en Soo
		Mejora intersección LZ-10 y LZ-408 con nueva glorieta en acceso a Nazaret
		Acceso al Sistema General Docente de enseñanza Universitaria



	DETERMINACIONES	DESCRIPCIÓN
	Sistema general de espacios libres	Espacios libres en Tahíche
		Espacios libres en Nazaret
		Espacio libre en la Villa de Teguiise
		Espacio libre en Soo
		Espacio libre en Los Cocotereros
	Sistema general de saneamiento y depuración	Red de saneamiento de núcleos costeros: Cocotereros y Caleta Caballo
		Red de saneamiento de núcleos: Nazaret, Tahíche, La Villa
	Sistema general de recogida de residuos sólidos	Punto limpio Caleta Caballo
	ACTUACIONES RELATIVAS A SISTEMAS LOCALES	Sistema local de dotación sanitaria
Ampliación del centro de salud de Tahíche		
Sistema local de dotación educativo		Escuela infantil de 0 a 3 años en Costa Teguiise
		Ampliación colegio Guatiza
Sistema local de dotación sociocultural		Centro cívico en Costa Teguiise
		Ampliación sociocultural en Tahíche
		Centro sociocultural en Caleta Caballo
		Ampliación Sociocultural en Soo
		Ampliación Sociocultural Los Valles
Sistema local de dotación deportiva		Piscina municipal en La Villa
		Instalaciones deportivas en Tahíche
		Ampliación deportivo en Guatiza
Sistema local de dotación de comunicación y transporte		Intercambiador en Costa Teguiise
Sistema local de dotación de bienestar social		Centro de ancianos en la Villa de Teguiise
Sistemas locales de		Espacio libre anexo al centro



	DETERMINACIONES	DESCRIPCIÓN
	espacios libres	sociocultural en El Mojón
		Espacio libre c/ Pavo Real, c/ Colibrí en Nazaret
		Espacio libre Nazaret
		Espacio libre en la c/ Gadifer de La Salle en La Villa
		Espacio libre en c/ Los Parranderos, Los Aljibes en Soo.
		Espacios libres de Caleta Caballo
		Espacio libre en c/ Amor Indiano en Guatiza
		Espacio libre en Avda. Néstor de la Torre en Tahíche
		Espacio libre en Los Aljibes en Tahíche
		Espacio libre en c/ Bravo Murillo en Tahíche
		Espacio libre en la c/ Descartes en Tahíche
		Todas las zonas verdes en Costa TeguiSe
		Espacio libre Los Valles
ACTUACIONES PARA LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO URBANO	Instalaciones para un parque infantil en Tahíche	
	Reasfaltado de calles deterioradas en Costa TeguiSe	
	Rehabilitación y eliminación de barreras arquitectónicas en aceras	
	Acondicionamiento del entorno del Centro Comercial Las Cucharas, Playa Las Cucharas y Barranco del Hurón	
	Mejoras de acceso a la costa en el tramo Este de Costa TeguiSe	
	Renovación y optimización energética del alumbrado público de la zona turística de Costa TeguiSe	
	Tratamiento de los accesos peatonales y zonas verdes entre las parcelas de la urbanización en Costa TeguiSe	
	Mantenimiento y mejoras en alumbrado público	



	DETERMINACIONES	DESCRIPCIÓN
	Soterramiento de líneas y mejoras de infraestructuras eléctricas	
	Asfaltado de calles	
	Acondicionamiento carril bici. Anillo insular carril bici Lanzarote.	
ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES	Restauración hidrológica-forestal de las laderas de Guanapay	
	Centro de interpretación del Jable	
	Tratamiento de suelo agrícola y actividades agropecuarias	
ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PE de Ordenación del Conjunto Histórico de la Villa de Teguipe	
	PE de Ordenación y Acondicionamiento del litoral del frente marítimo de Costa Teguipe	
	PE de Ordenación de Recuperación de Salinas	
	PE de Ordenación de Recuperación de Zonas de extracción. Cantera Llanos de Zonzamas	
	Desarrollo y ejecución del Sector 2 de Tahíche de VPP	
	Desarrollo y ejecución de la UA-AN-1 en SRAR en Los Ancones	

Además se incluyen los siguientes suelos urbanizables:

Ámbito	Categoría	Localización	Uso
SECTOR 1	SUSNO	Tahíche	Residencial
SECTOR-2	SUSNO		Residencial
SECTOR 3	SUSO		Residencial
SECTOR 4.1	SUSNO		Residencial
SECTOR 4.2	SUSNO		Residencial
SECTOR 5	SUSO		Residencial
SECTOR 6	SUSNO		Residencial
SUNS-D-1	SUNS-D		Residencial
SUNS-D-2	SUNS-D		Residencial
SUNS-D-4	SUNS-D		Residencial



Ámbito	Categoría	Localización	Uso
SUNS-E-1	SUNS-E		Comunitario
SECTOR 12	SUSNO		Industrial/Terciario
SUNS-D-5	SUNS-D		Industrial/Terciario
SUNS-D-3	SUNS-D	Nazaret	Residencial
SECTOR 8	SUSNO	Soo	Residencial
SECTOR 9	SUSNO	Guatiza	Residencial
SECTOR 10	SUSNO	Los Cocoteros	Residencial
SECTOR 11	SUSNO	Charco del Palo	Residencial
SECTOR 7	SUSNO	Costa Tegui	Industrial
SUNS-D-6	SUNS-D		Terciario/Comunitario

K.2. CALIDAD AMBIENTAL DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS.

Las principales zonas afectadas de manera directa por el presente PGO son las que se encuentran en los perímetros de los núcleos de población (y/o en el interior de los mismos) y las que se verían afectadas por nuevas infraestructuras y desarrollos. En líneas generales la previsión es que los impactos ambientales sean relativamente poco significativos, ya que suponen:

- La mejora y el control de la estética de la edificación.
- El adecuado tratamiento de los espacios públicos.
- La mejora de los bordes.
- La mejora de las infraestructuras.
- La adecuada gestión de los residuos.
- La corrección de impactos preexistentes etc.



- Y, en general, la elevación de la calidad paisajística y ambiental de las conurbaciones urbanas y zonas rústicas y/o naturales debido a la integración máxima con parámetros de elevada calidad.

K.3. ANÁLISIS DEL GRADO DE ADECUACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO Y LA CALIDAD AMBIENTAL Y CAPACIDAD DE LAS UNIDADES AFECTADAS PARA ACOGER LOS DIFERENTES USOS PROPUESTOS.

Una vez realizado el análisis de la problemática ambiental existente en la etapa previa a la redacción del plan y del diagnóstico ambiental del territorio, se podrá realizar el análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del planeamiento y la calidad ambiental y capacidad de las unidades afectadas para acoger los diferentes usos propuestos, así como la estimación de los impactos que suponen.

A continuación se expresa el análisis realizado de la adecuación de las determinaciones del planeamiento utilizando valores conceptuales como son: BUENA, REGULAR o MALA, y la calidad ambiental; así como la capacidad de las unidades ambientales afectadas para acoger dichas determinaciones con valores ALTA, MEDIA o BAJA.



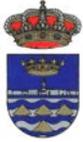
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

Determinación del Planeamiento	Calidad									Adecuación									Capacidad de acogida								
	Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural		
	B	M	A	B	M	A	B	M	A	M	R	B	M	R	B	M	R	B	B	M	A	B	M	A	B	M	A
Mejora de la intersección con nueva glorieta en Tiagua	X			X			X					X			X			X	X			X					X
Mejora intersección de la LZ-401 y la calle municipal San Juan Evangelista con nueva glorieta en Soo	X			X			X					X			X			X	X			X					X
Mejora intersección LZ-10 y LZ-408 con nueva glorieta en acceso a Nazaret	X			X			X					X			X			X	X			X					X
Acceso al Sistema General Docente de enseñanza Universitaria	X			X			X					X			X			X	X			X					X
Espacios libres en Tahiche		X			X			X			X			X			X		X				X			X	
Espacio libre en Nazaret		X			X			X			X			X			X		X				X			X	
Espacio libre en la Villa de Tegui		X			X			X			X			X			X		X				X			X	
Espacio libre en Soo		X			X			X			X			X			X		X				X			X	
Espacio libre en Los Cocoteros		X			X			X			X			X			X		X				X			X	
Red de saneamiento de núcleos costeros: Cocoteros y Caleta Caballo		X			X			X			X			X			X		X				X			X	
Red de saneamiento: Nazaret Tahiche y La Villa		X			X			X			X			X			X		X				X			X	
Punto limpio Caleta Caballo		X			X			X			X			X			X		X				X			X	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

Determinación del Planeamiento	Calidad									Adecuación									Capacidad de acogida								
	Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural		
	B	M	A	B	M	A	B	M	A	M	R	B	M	R	B	M	R	B	B	M	A	B	M	A	B	M	A
Centro de salud Costa Tegui		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Ampliación del centro de salud de Tahiche		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Escuela infantil de 0 a 3 años en Costa Tegui		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Ampliación colegio Guatiza		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Centro cívico en Costa Tegui		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Ampliación centro sociocultural en Tahiche		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Centro sociocultural en Caleta Caballo		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Ampliación sociocultural en Soo		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Ampliación sociocultural en Los Valles		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Piscina municipal en La Villa		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Instalaciones deportivas en Tahiche		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Ampliación deportivo en Guatiza		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Intercambiador en Costa Tegui		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Centro de ancianos en la Villa de Tegui		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Espacio libre anexo al centro sociocultural en El Mojón		X			X				X		X			X				X		X			X				X



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

Determinación del Planeamiento	Calidad									Adecuación									Capacidad de acogida								
	Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural		
	B	M	A	B	M	A	B	M	A	M	R	B	M	R	B	M	R	B	B	M	A	B	M	A	B	M	A
Espacio libre en la c/ Pavo Real, c/ Colibrí en Nazaret		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Espacio libre en Nazaret		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Espacio libre en la c/ Gadifer de La Salle en La Villa		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Espacio libre en c/ Aniagua y Avda. Bencomo en Tao		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Espacio libre en c/ Los Parranderos, Los Aljibes en Soo.		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Espacios libres de Caleta Caballo		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Espacio libre en c/ Amor Indiano en Guatiza		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Espacio libre en Avda. Néstor de la Torre en Tahiche		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Espacio libre en Los Aljibes en Tahiche		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Espacio libre en c/ Bravo Murillo en Tahiche		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Espacio libre en la c/ Descartes en Tahiche		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Todas las zonas verdes en Costa Tegui		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Espacio libre Los Valles		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Instalaciones para un parque infantil en Tahiche		X			X				X		X			X				X		X			X				X
Reasfaltado de calles deterioradas en Costa Tegui	X			X			X				X		X				X		X	X		X					



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

Determinación del Planeamiento	Calidad									Adecuación									Capacidad de acogida								
	Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural		
	B	M	A	B	M	A	B	M	A	M	R	B	M	R	B	M	R	B	B	M	A	B	M	A	B	M	A
Rehabilitación y eliminación de barreras arquitectónicas en aceras	X			X			X					X			X			X		X		X			X		
Acondicionamiento del entorno del Centro Comercial Las Cucharas, Playa Las Cucharas y Barranco del Hurón		X			X				X		X			X				X		X							X
Mejoras de acceso a la costa en el tramo este de Costa Tegui	X			X					X	X			X					X	X			X					X
Renovación y optimización energética del alumbrado público de la zona turística de Costa Tegui	X			X					X	X			X					X	X			X					X
Tratamiento de los accesos peatonales y zonas verdes entre las parcelas de la urbanización en Costa Tegui	X			X					X	X			X					X	X			X					X
Mantenimiento y mejoras en alumbrado público	X			X					X	X			X					X	X			X					X
Soterramiento de líneas y mejoras de infraestructuras eléctricas	X			X					X	X			X					X	X			X					X
Asfaltado de calles	X			X					X	X			X					X	X			X					X
Acondicionamiento carril bici. Anillo insular carril bici Lanzarote	X			X					X	X			X					X	X			X					X
Restauración hidrológica-forestal de las laderas de Guanapay	X			X			X				X			X				X		X			X				X
Centro de interpretación del Jable	X			X			X				X			X				X		X			X				X
Tratamiento de suelo agrícola y actividades agropecuarias	X			X			X				X			X				X		X			X				X
PE de Ordenación del conjunto histórico de la Villa	X			X					X		X			X				X		X			X				X



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

Determinación del Planeamiento	Calidad									Adecuación									Capacidad de acogida								
	Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural		
	B	M	A	B	M	A	B	M	A	M	R	B	M	R	B	M	R	B	B	M	A	B	M	A	B	M	A
PE de Ordenación y Acondicionamiento del litoral del frente marítimo de Costa Tegui		X			X				X			X			X			X			X			X			X
PE de Ordenación de Recuperación de Salinas			X			X			X			X			X			X			X			X			X
PE de Ordenación de Recuperación de Zonas de extracción. Cantera Llanos de Zonzamas	X			X			X					X			X			X			X			X			X
Desarrollo y ejecución del Sector 2 de Tahíche de VPP		X			X				X			X			X			X			X			X			X
Desarrollo y ejecución de la UA-AN-1 en SRAR en Los Ancones		X			X				X			X			X			X			X			X			X

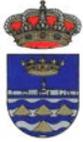
Para los suelos urbanizables la valoración es la siguiente:

Descripción	Calidad									Adecuación									Capacidad de acogida								
	Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural		
	B	M	A	B	M	A	B	M	A	M	R	B	M	R	B	M	R	B	B	M	A	B	M	A	B	M	A
Sector 1 en Tahíche para uso residencial (SUSNO)	X				X		X					X			X			X			X			X			X
Sector 2 en Tahíche para uso residencial (SUSNO)	X			X			X					X			X			X			X			X			X
Sector 3 en Tahíche para uso residencial (SUSO)	X				X		X					X			X			X			X			X			X



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUI
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

Descripción	Calidad									Adecuación									Capacidad de acogida								
	Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural		
	B	M	A	B	M	A	B	M	A	M	R	B	M	R	B	M	R	B	B	M	A	B	M	A	B	M	A
Sector 4.1 en Tahiche para uso residencial (SUSNO)	X				X		X	X				X			X			X			X			X			X
Sector 4.2 en Tahiche para uso residencial (SUSNO)	X				X		X	X				X			X			X			X			X			X
Sector 5 en Tahiche para uso residencial (SUSO)		X			X		X	X			X				X			X			X			X			X
Sector 6 en Tahiche para uso residencial (SUSNO)	X				X		X	X				X			X			X			X			X			X
SUNS-D-1 en Tahiche para uso residencial (SUNS-D)	X				X		X	X				X			X			X			X			X			X
SUNS-D-2 en Tahiche para usos residencial (SUNS-D)	X				X		X	X				X			X			X			X			X			X
SUNS-D-4 en Tahiche para uso residencial (SUNS-D)	X			X			X					X			X			X			X			X			X
SUNS-E-1 en Tahiche para uso comunitario (SUNS-E)	X			X			X					X			X			X			X			X			X
SECTOR 12 en Tahiche para uso industrial/terciario (SUSNO)	X			X			X					X			X			X			X			X			X
SUNS-D-5 en Tahiche para uso industrial/terciario (SUNS-D)	X			X			X					X			X			X			X			X			X
SUNS-D-3 en Nazaret para uso residencial (SUNS-D)	X				X		X	X				X			X			X			X			X			X
Sector 8 en Soo para uso residencial (SUSNO)	X				X		X	X				X			X			X			X			X			X
Sector 9 en Guatiza para uso residencial (SUSNO)	X					X	X					X			X			X			X			X			X
Sector 10 en Los Cocoteros para uso residencial (SUSNO)	X				X		X	X				X			X			X			X			X			X
Sector 11 en Charco del Palo para uso residencial (SUSNO)		X			X		X	X			X				X			X		X			X			X	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE
Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

Descripción	Calidad									Adecuación									Capacidad de acogida								
	Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural			Natural			Paisajística			Cultural		
	B	M	A	B	M	A	B	M	A	M	R	B	M	R	B	M	R	B	B	M	A	B	M	A	B	M	A
Sector 7 en Costa Tegui para uso industrial (SUSNO)	X				X		X					X			X			X			X			X			X
SUNS-D-6 en Costa Tegui para uso terciario/comunitario (SUNS-D)	X				X		X					X			X			X			X			X			X

B: Baja; **M:** Media; **A:** Alta

M: Mala; **R:** Regular; **B:** Buena

B: Baja; **M:** Media; **A:** Alta



K.4. VALORACIÓN Y SIGNO DE LOS IMPACTOS Y SUS EFECTOS.

Seguidamente y para complementar la anterior exposición se realiza un análisis genérico. Este análisis genérico se efectúa básica y simultáneamente desde dos aspectos: uno referido a los impactos o efectos que se producirán de forma genérica sobre el entorno por el desarrollo del PGO y por otro lado la incidencia de los distintos impactos de forma particular sobre cada parámetro que configura el medio físico.

Existen diversas formas de realizar análisis de los impactos. En el presente caso se ha utilizado una que a la vez realiza una valoración tanto cualitativa como cuantitativa, es decir, asigna a cada impacto un valor en función de los atributos asignados. A cada impacto se le asignan una serie de atributos, que, a su vez, se valoran en algunos casos con la asignación de valores numéricos multiplicadores para, de esta manera, y con la fórmula apropiada, se obtenga el impacto ambiental. Este método con formulación matemática es simplemente una herramienta más para poder evaluar los impactos (junto con el análisis del medio físico realizado con anterioridad, la situación de fondo, la diagnosis ambiental, etc.) con los que se podrán establecer eficazmente las adecuadas medidas protectoras, correctoras, minimizadoras, etc., supervisadas estrechamente por la autoridad legal en materia ambiental, ya sea municipal, autonómica o estatal, y no dejar margen a la existencia de impactos residuales. Se describe a continuación el significado de los mencionados atributos y la fórmula a utilizar.

a. **Signo.** El signo del impacto hace alusión al carácter beneficioso (+) o perjudicial (-) de las distintas acciones que van a actuar sobre los diversos factores considerados.

b. **Intensidad (IT).** Este término se refiere al grado de incidencia de la acción sobre el factor, en el ámbito específico en que actúa. El baremo de valoración estará comprendido entre 1 y 12, en el que el 12 expresará una destrucción total del factor en el área en la que se produce el efecto, y el 1 expresaría una afección mínima. Los valores comprendidos entre estos dos términos reflejarán situaciones intermedias.

c. **Extensión (EX).** Se refiere al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del proyecto. Si la acción produce un efecto muy localizado se



considerará que el impacto tiene un carácter Puntual (1). Si, por el contrario, el efecto no admite una ubicación precisa dentro del entorno del proyecto, teniendo una influencia generalizada en todo él, el impacto será Total (8), considerando las situaciones intermedias, según su gradación, como impacto Parcial (2) y Extenso (4). En el caso de que el efecto sea puntual pero se produzca en un lugar crítico, se le atribuirá un valor de cuatro unidades por encima del que le correspondería en función del porcentaje de extensión en que se manifiesta.

d. **Momento (MO).** El plazo de presentación del impacto alude al tiempo que transcurre entre la aparición de la acción y el comienzo del efecto sobre el factor del medio considerado. Así pues, cuando el tiempo transcurrido sea nulo, el momento será Inmediato, y si es inferior a un año, Corto Plazo, asignándole en ambos casos un valor (4). Si es un período de tiempo que va de 1 a 5 años, Medio Plazo (2), y si el efecto tarda en manifestarse más de cinco años, Largo Plazo, con valor asignado (1). Si concurrese alguna circunstancia que hiciese crítico el momento del impacto, cabría atribuirle un valor de una a cuatro unidades por encima de las especificadas.

e. **Persistencia (PE).** Se refiere al tiempo que, supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras. Si dura menos de un año, se considera que la acción produce un efecto Fugaz, asignándole un valor (1). Si dura entre 1 y 10 años, Temporal (2); y si el efecto tiene una duración superior a los 10 años, se considera el efecto como Permanente asignándole un valor (4). La persistencia es independiente de la reversibilidad. Los efectos fugaces y temporales son siempre reversibles o recuperables. Los efectos permanentes pueden ser reversibles o irreversibles, y recuperables o irrecuperables.

f. **Reversibilidad (RV).** Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado por el proyecto, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales, una vez aquella deja de actuar sobre el medio. Si es a Corto Plazo, se le asigna un valor (1), si es a Medio Plazo (2) y si el efecto es Irreversible se le asigna el valor (4). Los intervalos de tiempo que comprende estos períodos son los mismos asignados en el parámetro anterior.



g. **Recuperabilidad (MC).** Se refiere a la posibilidad de reconstrucción, total o parcial, del factor afectado como consecuencia del proyecto, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la actuación, por medio de la intervención humana (introducción de medidas correctoras). Si el efecto es totalmente Recuperable, se le asigna un valor (1) o (2), según lo sea de manera inmediata o a medio plazo, si lo es parcialmente, el efecto es Mitigable, y toma un valor (4). Cuando el efecto es Irrecuperable (alteración imposible de reparar, tanto por la acción natural, como por la humana) se le asigna un valor (8). En el caso de ser irrecuperables pero exista la posibilidad de introducir medidas compensatorias, el valor adoptado será (4).

h. **Sinergia (SI).** Este atributo contempla el reforzamiento o amplificación de dos o más efectos simples. La componente total de la manifestación de los efectos simples, provocados por acciones que actúan simultáneamente es superior a la que cabría esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independiente, no simultánea. Cuando una acción actuando sobre un factor, no es sinérgica con otras acciones que actúan sobre el mismo factor, el atributo toma el valor (1), si presenta un sinergismo moderado (2) y si toma uno altamente sinérgico (4).

i. **Acumulación (AC).** Este atributo da idea del incremento progresivo de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera. Cuando una acción no produce efectos acumulativos (acumulación simple), el efecto se valora como (1). Si el efecto producido es acumulativo el valor se incrementa a (4).

j. **Efecto (EF).** Este atributo se refiere a la relación causa-efecto, o sea a la forma de manifestación del efecto sobre un factor, como consecuencia de una acción. El efecto puede ser directo o primario, siendo en este caso la repercusión de la acción, consecuencia directa de ésta. En el caso de que el efecto sea indirecto o secundario, su manifestación no es consecuencia directa de la acción, sino que tiene lugar a partir de un efecto primario, actuando éste como una acción de segundo orden. Este término toma el valor (1) en caso de que el efecto sea secundario y el valor (4) cuando sea directo.

k. **Periodicidad (PR).** Se refiere a la regularidad de manifestación del efecto, bien sea de manera cíclica o recurrente (efecto periódico), de forma impredecible en el



tiempo (efecto irregular), o constante en el tiempo (efecto continuo). A los efectos continuos se les asigna un valor (4), a los periódicos (2) y a los de aparición irregular, que deben evaluarse en términos de probabilidad de ocurrencia, y a los discontinuos (1).

I. **Importancia del impacto (I).** Viene representada por un número que se deduce mediante el valor asignado a los símbolos considerados.

$$I = \pm [3 It + 2Ex + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC]$$

El rango de valores de I puede oscilar entre 13 y 100 y para ajustarlo de esta manera se han signado los valores indicados para cada atributo y se le ha aplicado un factor multiplicador de 3 a la intensidad, debido a que es el atributo de más fuerza, así como el asignar el multiplicador 2 para la extensión por ser también un atributo de relevancia elevada en la valoración.

Los impactos con valores de importancia inferiores a 25 son prácticamente irrelevantes y por lo tanto se consideran nada significativos. Los impactos poco significativos presentan una importancia entre 25 y 50. Serán significativos cuando la importancia se encuentra entre 50 y 75; y muy significativos cuando el valor sea superior a 75.

En los apartados siguientes se analizan los factores del medio susceptibles de ser afectados por las acciones del plan.

1. El ruido.

A continuación se analizan pormenorizadamente los impactos previsibles generados por el ruido:

FACTOR	Confort Sonoro		
ACCIÓN	Movimiento de Tierras		
FASE	Construcción		
EFFECTO PRODUCIDO	Incremento de nivel sonoro a causa de procesos de extracción, carga, descarga y transporte		
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Fugaz	1



	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Irregular y discontinuo	1
	Importancia		-19

Lo anterior es aplicable a cualquier obra que se ejecute como consecuencia de la aplicación del presente PGO.

FACTOR	Confort Sonoro		
ACCIÓN	Voladuras		
FASE	Construcción		
EFECTO PRODUCIDO		Incremento de niveles sonoros.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Fugaz	1
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Irregular y discontinuo	1
	Importancia		-19

FACTOR	Confort Sonoro		
ACCIÓN	Funcionamiento de Maquinaria		
FASE	Construcción		
EFECTO PRODUCIDO		Incremento de niveles sonoros.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Media	2
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Fugaz	1
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4



	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Irregular y discontinuo	1
	Importancia		-24

La anterior evaluación sería aplicable a las actividades extractivas legalmente establecida en el municipio de Teguiise, pero como mucho en un radio de 500 metros desde el punto de producción.

ACCIÓN	Tránsito de camiones		
FASE	Construcción		
EFEECTO PRODUCIDO	Incremento de niveles sonoros.		
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Fugaz	1
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Irregular y discontinuo	1
	Importancia		-21

Lo anterior es aplicable a cualquier obra que se ejecute como consecuencia de la aplicación del presente PGO.

FACTOR	Confort Sonoro		
ACCIÓN	Tráfico		
FASE	Utilización de vías		
EFEECTO PRODUCIDO	Incremento de niveles sonoros.		
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Alta	4
	Extensión	Extenso	4
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Mitigable	4
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-46



Como se observa, el impacto más grave (aunque poco significativo globalmente) es el ruido generado por el continuo tráfico de vehículos en las carreteras del municipio, aunque en sentido estricto este impacto es preexistente y en gran medida no es producto del desarrollo del presente PGO.

2. Impacto por emisión de gases y partículas.

Las principales alteraciones antrópicas en la calidad del aire que existen o que se podrían generar por el desarrollo del presente PGO en el término municipal se pueden clasificar, unas, en las relacionadas con la emisión de partículas en los procesos de construcción (extracción de materiales, remodelaciones del terreno, movimiento de tierras, etc.) y otras, las generadas por la emisión de gases contaminantes de los vehículos a motor. Pero debe considerarse que en la actualidad existe ya un tráfico relativamente intenso por la red viaria existente en la actualidad. Se estima que aparte de las anteriores, las otras fuentes serían el funcionamiento de maquinarias y calderas de hoteles, residencias, etc. Pero el orden de magnitud de éstas se estima sensiblemente inferior a los generados por los motivos anteriormente citados. Aparte de lo anterior parece que no existen más fuentes importantes y relevantes dentro del término municipal analizado de generación antrópica de emisión de gases y partículas. El principal impacto natural por contaminación del aire por partículas se produce cuando existe invasión de aire sahariano (calima), que incluso puede llegar a cerrar el Aeropuerto de Guacimeta y causar múltiples afecciones al hombre, sobre todo a las vías respiratorias.

No todos los vehículos producen la misma cantidad de contaminantes ni en la misma proporción. Así, en los vehículos de gasolina las emisiones de monóxido de carbono y compuestos de plomo son muy superiores, mientras que los de gasoil producen mayores emisiones de partículas, con varios tipos de hidrocarburos nocivos e hidróxidos de azufre. En cada caso el volumen de emisiones es muy variable según el tipo y estado del motor, condiciones de funcionamiento y velocidad. Como dato medio pueden estimarse las siguientes emisiones por litro de combustible consumido en un tráfico fluido.



FACTORES DE EMISIÓN (gr. /lt.)						
Combustible	Part.	CO	HC	SO2	NOx	Pb
GASOLINA	2,90	186,00	36,00	0,50	50,00	0,40
GAS-OIL	8,50	33,50	6,70	8,50	58,50	0,00

Para los cálculos pertinentes hay que considerar los siguientes consumos medios (l/km.) y porcentaje de vehículos gasoil/gasolina, con esto y a partir de los datos de IMD que en cada momento deben fluir en el centro de control de tráfico municipal, se puede obtener el nivel de producción de contaminantes, con fáciles fórmulas de integración:

CONSUMO (lt/Km.)		VEHÍCULOS/COMBUSTIBLE %	
Tipo de Vehículo		Gasolina	Gas-oil
Ligeros GASOLINA	0,07	0,79	0,21
Ligeros GAS-OIL	0,06		
Pesados GAS-OIL	0,30		
Pesados GASOLINA	0,00	0,00	1,00

Considerando teóricamente el tráfico como una fuente de emisión lineal infinita, continua y a nivel del suelo, puede calcularse la concentración a una distancia x utilizando la siguiente expresión:

$$C_{(x)} = 2q / (2\pi)^{1/2} \times \sigma_z \times u$$

Donde:

q = emisión expresada en gr/m.s.

u = velocidad del viento (perpendicular a la fuente) en m/seg.

σ_z = Desviación normal vertical (dispersión atmosférica).

A continuación el impacto para cada factor del medio afectado por estas acciones y se valora su importancia:



FACTOR	Nivel de contaminantes		
ACCIÓN	Movimiento de tierras		
FASE	Construcción		
EFECTO PRODUCIDO		Emisión de partículas minerales (polvo) en procesos de extracción, carga, descarga y transporte.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Fugaz	1
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Acumulativo	4
	Periodicidad	Irregular y discontinuo	1
	Importancia		-22

Lo anterior es aplicable a cualquier obra que se ejecute como consecuencia de la aplicación del presente PGO.

FACTOR	Nivel de contaminantes		
ACCIÓN	Funcionamiento de maquinaria		
FASE	Construcción y/o funcionamiento de equipos		
EFECTO PRODUCIDO		Principalmente emisión de contaminantes que provienen de la combustión de motores por utilización de combustibles fósiles de las máquinas.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Fugaz	1
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Acumulativo	4
	Periodicidad	Irregular y discontinuo	1
	Importancia		-22



Lo anterior es aplicable a cualquier obra que se ejecute como consecuencia de la aplicación del presente PGO.

FACTOR	Nivel de contaminantes		
ACCIÓN	Tránsito de coches, autobuses, motocicletas y camiones		
FASE	Servicio, desplazamientos laborales, construcción y ocio		
EFECTO PRODUCIDO		Emisión de contaminantes que provienen de la combustión de motores por utilización combustibles fósiles	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Media	2
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Fugaz	1
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Acumulativo	4
	Periodicidad	Irregular y discontinuo	1
	Importancia		-25

En sentido estricto este impacto es preexistente y globalmente se considera poco significativo dada la existencia de la situación de fondo actual y de la afortunada práctica de constante renovación atmosférica debido a los aires oceánicos.

3. Impacto sobre el clima.

Las alteraciones sobre el clima que puede producir el desarrollo del PGO son los cambios microclimáticos en el entorno inmediato de las zonas de desarrollo y cambios mesoclimáticos generados por la modificación del régimen local de vientos y que pueden más o menos afectar a superficies extensas.

Así, a modo de ejemplo, la eliminación de vegetación y su sustitución por una superficie urbanizada podría ocasionar unos cambios de temperatura a nivel microclimático, ya que una superficie de este tipo es más sensible a los cambios de temperatura ambientales que una superficie cubierta de vegetación, pues ésta, mediante la evapotranspiración consigue amortiguar los cambios de temperatura, por



lo que las temperaturas extremas que se alcanzan sobre el firme son más acusadas, tanto las máximas como las mínimas.

Las nuevas remodelaciones de terreno también inciden sobre la radiación emitida por la superficie preexistente; puesto que ésta es exclusiva de cada superficie, cualquier variación en este sentido conllevará un aumento o disminución del índice de albedo.

Los desmontes y terraplenados también generan alteraciones microclimáticas, aunque menores que las anteriores, refiriéndose en este caso al efecto de potenciación de los atributos climáticos asociados a las solanas y umbrías. De esta forma las pendientes o fachadas que permanezcan con alguna componente Sur en su orientación recibirán más horas de insolación a lo largo del año; efecto contrario se observaría en las generadas con orientación Norte. En cualquier caso la incidencia de estos impactos es escasa, su extensión reducida y prácticamente inexistente de vegetación en las zonas donde se prevé actuar.

Los impactos mesoclimáticos que se podrían generar por la creación de "pasillos" entre zonas contiguas como consecuencia de nuevas áreas urbanizadas, y el efecto barrera de las mismas pueden inducir modificaciones en el régimen local de vientos, aunque de muy escasa magnitud.

A continuación se analiza la importancia del impacto para los factores del medio afectados por las acciones del proyecto.

FACTOR	Régimen térmico		
ACCIÓN	Desbroce y Despeje		
FASE	Construcción		
EFECTO PRODUCIDO	Variaciones térmicas a nivel microclimático.		
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Medio plazo	2
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-23



Lo anterior es aplicable a cualquier obra que se ejecute como consecuencia de la aplicación del presente PGO.

FACTOR	Régimen térmico		
ACCIÓN	Riegos bituminosos y/o de curado		
FASE	Construcción de nuevas áreas urbanizadas, carreteras, etc.		
EFECTO PRODUCIDO		Variaciones térmicas a nivel microclimático	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-25

Lo anterior es aplicable a cualquier obra que se ejecute como consecuencia de la aplicación del presente PGO.

FACTOR	Régimen de vientos		
ACCIÓN	Desmontes, terraplenes, edificación		
FASE	Desarrollo de urbanizaciones, vías		
EFECTO PRODUCIDO		Creación de pasillos y/o barreras que pueden generar modificaciones en el régimen local de vientos.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Irrecuperable	8
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Irregular y discontinuo	1
	Importancia		-31



Lo anterior es aplicable a cualquier obra que se ejecute como consecuencia de la aplicación del presente PGO.

FACTOR	Régimen de radiación		
ACCIÓN	Desmontes, terraplenes, edificación		
FASE	Desarrollo de urbanizaciones, vías		
EFECTO PRODUCIDO		Potenciación de los atributos asociados a solanas y umbrías.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Temporal	2
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Mitigable	4
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-29

Aquí se observa que los impactos generados por el desarrollo del PGO, aunque poco significativos son en su mayoría permanentes, y no se diferencian demasiado de la situación de fondo actual dado el nivel de antropización del entorno.

4. Impacto sobre el relieve y la topografía.

La construcción de urbanizaciones y vías, por lo general, implicaban una modificación del relieve original, ya que es preciso obtener superficies de práctica horizontalidad de anchura y longitud dependiendo del oportuno proyecto de desarrollo. Aún en el caso de que afectase a espacios llanos, es necesario retirar los materiales no adecuados e incorporar otros que reúnan las características exigidas para la creación planeada. En caso de que afectara a un espacio de fuerte relieve, a lo anterior se le une la necesidad de abrirse paso excavando y terraplenando. La alteración topográfica, materializada en desmontes, terraplenes y nivelaciones es sin duda el impacto de mayor entidad en el desarrollo de este tipo de acciones y desencadenante de la gran mayoría de los impactos que se producen sobre otros factores del medio.



En base a lo anterior se valora de la siguiente manera la importancia del impacto en este sentido:

FACTOR	Relieve y Topografía		
ACCIÓN	Movimiento de tierras		
FASE	Desarrollo de urbanizaciones y/o vías		
EFECTO PRODUCIDO	Alteración del relieve original.		
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Alta	4
	Extensión	Extenso	4
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Irrecuperable	8
	Sinergia	Muy sinérgico	4
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-53

Se observa que este es el impacto más relevante de los analizados hasta el momento, y al que se considera significativo globalmente aunque es puntual en las zonas de desarrollo planificadas.

5. Impacto sobre los recursos minerales.

El desarrollo de urbanizaciones, vías y todo tipo de construcciones implica el consumo de materiales que puede clasificarse, en función de las características exigidas, en las siguientes categorías básicas: pedraplén; suelo seleccionado; zahorras; áridos para el firme, hormigones, bloques, arenas, etc. Una parte de estas necesidades podrán satisfacerse con los materiales extraídos en desmontes de la propia obra, en función del volumen y características de los mismos, el resto tendrá que obtenerse de "préstamos". Por otra parte los materiales excavados que no sean reutilizados en la propia obra tendrán que ser trasladados a "vertederos". Hay que hacer notar que tanto los materiales para la construcción como los sobrantes a vertedero se deberán obtener (o depositar) a través de los conductos legales.

A continuación, se realiza un análisis de la importancia del impacto para cada uno de los factores del medio afectados por estas acciones del PGO.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

FACTOR	Recursos minerales		
ACCIÓN	Préstamos		
FASE	Construcciones varias		
EFECTO PRODUCIDO		Consumo de recursos limitados.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Mitigable	4
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-33

FACTOR	Recursos minerales		
ACCIÓN	Vertederos		
FASE	Construcciones varias		
EFECTO PRODUCIDO		Generación de posibles impactos adicionales.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Bajo	0
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Mitigable	4
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-30



FACTOR	Recursos minerales		
ACCIÓN	Riegos bituminosos y/o de curado		
FASE	Construcciones varias y mantenimiento de infraestructuras		
EFEECTO PRODUCIDO		Consumo de recursos limitados.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad		0
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad		0
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-24

Aquí se vuelve a observar que los impactos son importantes aunque poco significativos, ya que se deberá llevar una política de máximo aprovechamiento de los recursos necesarios, evitando al máximo sobrantes a vertedero y necesidad de materiales procedentes de canteras.

6. Impacto sobre la capacidad agrológica.

Será necesario, para la superficie que ocuparán las nuevas urbanizaciones y viales previstos por el desarrollo del presente PGO, quitar la capa superior de suelo propiamente dicha (20 - 40 cm. aproximadamente) y posteriormente adicionar materiales para terraplén y rellenos lo que inutilizará el suelo original. También se producirán afecciones sobre las superficies ocupadas temporalmente por depósitos de materiales, construcciones auxiliares, parque de maquinaria, tránsito, etc., produciéndose una compactación del suelo, alterando la estructura y modificando la permeabilidad y aireación. Aunque los movimientos y ocupaciones de obra se ceñirán a la superficie autorizada en cada momento.

En general la capacidad agrológica de los suelos en las zonas de los desarrollos previstos está muy limitada por dos factores ajenos a la propia potencialidad de los mismos: en primer lugar la irregularidad y escasez de



precipitaciones, y en segundo lugar la presencia permanente de los vientos alisios de cierta intensidad.

De todas maneras, las zonas previstas para estas actuaciones pueden considerarse tradicionalmente de escasa productividad y en la actualidad de nula.

Por tanto en el término municipal analizado existirá una pérdida de capacidad agrológica por las instalaciones de nuevas urbanizaciones e infraestructuras, aunque de carácter muy limitado en extensión superficial. Así queda detallado a continuación:

FACTOR	Capacidad agrológica		
ACCIÓN	Despeje de suelo		
FASE	Desarrollo de vía y/o urbanizaciones		
EFECTO PRODUCIDO		Consumo de recursos limitados.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Mitigable	4
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-33

Como se observa, el impacto aunque importante se le puede catalogar como poco significativo.

7. Impacto sobre el agua, recarga de acuíferos y drenaje superficial.

La calidad de las aguas, en general, puede verse disminuida por operaciones que se producen durante la fase de construcción de urbanizaciones y vías, así, los movimientos de tierra, los vertidos indiscriminados, etc., pueden incorporarse a la red superficial de drenaje (escasas en el término municipal estudiado), disminuyendo sus atributos naturales. Durante la fase de explotación de estas nuevas urbanizaciones y vías también se emiten contaminantes, debido al tráfico y los accidentes que pueden producir derrames ocasionales de aceites y grasas. La contaminación derivada de los movimientos de tierra y de las emisiones generadas por la emisión de vehículos está



evaluada de forma global más abajo. La evaluación de vertidos y derrames ocasionales resulta complicada por el propio carácter accidental de los mismos.

Respecto al drenaje superficial, decir que en general, las actuaciones previstas por el desarrollo del presente PGO aparentemente pueden producir un efecto barrera sobre la escasa red natural del mismo y un incremento local de la escorrentía al crearse una superficie de suelo impermeable. Estos efectos se solucionan técnicamente mediante las correspondientes obras de drenaje longitudinal y transversal, y así la escorrentía superficial aguas arriba de la acción es guiada por las cunetas o encauzamientos hasta las obras de fábrica correspondiente. Los cambios en el sistema de escorrentía natural pueden repercutir a distintos niveles: aumento de los riesgos de encharcamiento, cambios de flujo en las obras de fábrica con el correspondiente cambio en los procesos locales de erosión-sedimentación, etc. Estas alteraciones son difíciles de prever, pero pueden evaluarse a partir de los datos disponibles sobre la red natural de drenaje y las modificaciones previstas. En definitiva se puede caracterizar la importancia de este impacto analizando y valorando las diversas acciones del proyecto que influyen sobre este factor del medio.

FACTOR	Calidad del agua		
ACCIÓN	Proceso de construcción		
FASE	Construcción de urbanizaciones y vías		
EFFECTO PRODUCIDO	Riesgos de que se produzcan vertidos accidentales que afecten a las escorrentías.		
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Difícil de evaluar	0
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Temporal	2
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Irregular	0
	Importancia		-16



FACTOR	Calidad del agua		
ACCIÓN	Tráfico		
FASE	Vida útil de urbanizaciones y vías		
EFECTO PRODUCIDO		Reducción de la calidad del agua por la contaminación generada por el tráfico.	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Temporal	2
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Acumulativo	4
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-26

FACTOR	Calidad del agua		
ACCIÓN	Accesibilidad		
FASE	Vida útil de urbanizaciones y vías		
EFECTO PRODUCIDO		Reducción de la calidad del agua por el posible aumento de presión humana.	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Difícil de evaluar	0
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Temporal	2
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Irregular	0
	Importancia		-16



FACTOR	Recarga de acuíferos		
ACCIÓN	Proceso de construcción		
FASE	Construcción de urbanizaciones y vías		
EFECTO PRODUCIDO	Se disminuye la permeabilidad y por tanto la tasa de recarga de los acuíferos.		
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	medio plazo	2
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-31

Se observa que múltiples factores del medio, relacionados con el agua, pueden ser afectados por diversas acciones que se proponen en el PGO, aunque globalmente de manera poco significativa dadas las características naturales del municipio estudiado.

8. Impacto sobre la vegetación.

La realización de urbanizaciones y vías por lo general implica la eliminación de la cubierta vegetal en prácticamente toda la superficie ocupada (aunque luego se implanten nuevas áreas vegetadas por las labores de ajardinamiento), quedando imposibilitada para una regeneración (en la zona concreta de ocupación), como es el caso de las superficies asfaltadas, hormigonadas y desnudas con características muy diferentes a las que imperaban originalmente. También los movimientos de tierra provocan una alteración casi completa en los horizontes superficiales del suelo, cuando no un completo desmantelamiento, lo que supondrá un cambio radical del hábitat original; la creación de terraplenes y explanadas supone la aportación de tierras distintas a las originales, etc. Otras acciones relacionadas pueden tener consecuencias similares (aunque recuperables) como son el movimiento de maquinaria de obra, ocupación temporal del suelo en zonas no afectadas directamente por el planeamiento, etc. Como impacto indirecto cabría destacar la alteración de las



características del suelo. Ambos impactos (directos e indirectos) pueden minimizarse adoptando las medidas preventivas y protectoras que se describirán más adelante.

También sobre la vegetación se podrían producir una serie de efectos secundarios que se producen a través de otros elementos del ecosistema (atmósfera, suelo, etc.) como consecuencia del incremento del nivel de contaminantes, de los cambios microclimáticos que pueden implicar una modificación de hábitat, etc.; estos, al existir la situación de fondo actual y el régimen de vientos de la zona, hacen que la situación futura no varíe con respecto a la actual, y en todo caso, estos impactos se consideran de baja intensidad y extensión muy reducida, máxime cuando la calidad y cantidad de vegetación en las nuevas zonas a ocupar por ésta es bastante exigua.

Para la realización del presente análisis se ha ajustado al estudio detallado presentado en la Memoria Informativa del presente PGO, de las especies catalogadas vegetales presentes en el municipio, a partir de la información base suministrada por el servicio de Biodiversidad del Gobierno de Canarias. En base a ello se observa que las especies de interés se encuentran fuera de las áreas principales de intervenciones por lo que prácticamente no se las afectaría.

De todas maneras se realiza una evaluación del impacto obteniéndose las siguientes conclusiones.

FACTOR	Unidades de vegetación natural		
ACCIÓN	Desbroce y despeje. Funcionamiento de maquinaria		
FASE	Construcción		
EFECTO PRODUCIDO		Destrucción y/o alteración de la cubierta vegetal en la superficie por las obras. daños mecánicos, inmisión, alteración del suelo, etc.	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Recuperable a medio plazo	2
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-31



FACTOR	Unidades de vegetación natural		
ACCIÓN	Ocupación de suelo por infraestructuras y urbanizaciones		
FASE	Construcción de urbanizaciones		
EFECTO PRODUCIDO		Alteración del medio modificando el régimen de vida de la vegetación natural existente.	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Irrecuperable	8
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-35

FACTOR	Unidades de vegetación natural		
ACCIÓN	Ocupación temporal de suelo		
FASE	Construcción de urbanizaciones y viales		
EFECTO PRODUCIDO		Alteración de la cubierta vegetal a causa de daños mecánicos, posibles vertidos,...	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Extenso	4
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Temporal	2
	Reversibilidad	Medio plazo	2
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Irregular	0
	Importancia		-26



FACTOR	Unidades de vegetación natural		
ACCIÓN	Tráfico		
FASE	Funcionamiento de las infraestructuras		
EFECTO PRODUCIDO		Deposición de las emisiones contaminantes en suelo y agua que puedan afectar a los vegetales.-	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Medio plazo	2
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Acumulativo	4
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-26

FACTOR	Unidades de vegetación natural		
ACCIÓN	Accesibilidad		
FASE	Funcionamiento normal de infraestructuras y urbanizaciones		
EFECTO PRODUCIDO		Alteración de la vegetación natural como consecuencia del posible acceso a la misma.	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Difícil de evaluar	0
	Extensión	Extenso	4
	Momento	Corto plazo	0
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Acumulativo	4
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-27

En general resultan impactos poco o nada significativos, dada la pobreza general de la flora en el ámbito concreto en el que se plantean actuaciones de relevancia.



9. Impacto sobre la fauna.

Como se señala en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa del presente PGO, la fauna de normal presencia en el término municipal estudiado (exceptuando los Espacios Protegidos) presenta cierta diversidad, tratándose en muchos casos de especies que se adaptan bien a la presencia humana y a un cierto grado de alteración del medio por la acción del hombre. Dado el carácter adaptativo de las especies de reptiles afectadas y el práctico carácter foráneo de los mamíferos, se espera que los impactos sobre estas especies sean mínimos. Respecto a las aves, el impacto podría ser un poco mayor mientras se ejecutan obras de desarrollo del PGO, pero fácilmente recuperables una vez terminadas las acciones.

Se podrían concretar los impactos sobre la fauna, de forma general, de la siguiente manera:

Fase de desarrollo de las infraestructuras previstas: se puede producir la eliminación directa de hábitats o sustitución de los existentes por los nuevos elementos emergentes; puede afectar a los periodos y a las pautas reproductivas, motivado por la alteración de hábitats, ruidos, emisión de gases y partículas, etc.

Fase de normal utilización de urbanizaciones y vías: puede aparecer el efecto barrera, con el posible aumento del riesgo de accidentes. También puede aparecer un incremento de actividades perturbadoras sobre el territorio propiciado por el aumento de accesibilidad, y en general puede afectar a las pautas de comportamiento.

En contrapartida el desarrollo de áreas ajardinadas a base de especies autóctonas y/o tradicionales en la jardinería canaria (como se establece en la normativa) puede aumentar la capacidad de acogida de diferentes especies. Esto parece confirmarse en la situación actual y en base a los informes del Servicio de Biodiversidad del Gobierno de Canarias ya que según los mismos y otras observaciones realizadas las zonas de mayor riqueza faunística del municipio parecen centrarse en las zonas antropizadas.

En el presente caso los impactos directos se estiman como nada significativos (ya que son temporales, reversibles o que posibilitan la adopción de medidas correctoras, siendo las de carácter accidental de muy difícil valoración), salvo el efecto sustitución y el efecto barrera, pero en este caso muy atenuados por la existencia de infraestructuras preexistentes y la relativa pobreza faunística y florística en las áreas



donde se pretende desarrollar el presente PGO. Así, durante las fases de construcción y explotación, las afecciones a los sistemas del medio físico (comentados en los apartados correspondientes) repercutirán sobre las comunidades faunísticas que sobre ellos se asientan. La compactación de suelos y la alteración de su estructura por la maquinaria, y la creación de áreas de depósito, puede modificar las condiciones del suelo para re-acoger las hipotéticas comunidades afectadas. La emisión de humos y gases y otros impactos indirectos ya han sido analizados en sus correspondientes apartados.

Teniendo en cuenta lo anterior a continuación se valoran los efectos de las acciones del proyecto sobre este factor del medio.

FACTOR	Especies catalogadas		
ACCIÓN	Movimiento de tierras		
FASE	Construcción		
EFECTO PRODUCIDO		Eliminación o desalojo de algún tipo de fauna.	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Medio plazo	2
	Recuperabilidad	Recuperable a medio plazo	2
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-29



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

Fase: TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA - SEPTIEMBRE 2014

FACTOR	Especies catalogadas		
ACCIÓN	Normal funcionamiento		
FASE	Desarrollo		
EFECTO PRODUCIDO		Incremento de riegos por presencia humana, accesibilidad, molestias	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad		0
	Extensión	Extenso	4
	Momento	Medio plazo	2
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Mitigable	4
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Acumulativo	4
	Periodicidad	Irregular y discontinuo	1
	Importancia		-29

FACTOR	Hábitats faunísticos		
ACCIÓN	Movimiento de tierra		
FASE	Construcción		
EFECTO PRODUCIDO		Alteración del hábitat.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Mitigable	4
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-31



FACTOR	Hábitats faunísticos		
ACCIÓN	Ocupación de suelo por urbanizaciones y/o viales		
FASE	Construcción		
EFECTO PRODUCIDO		Alteración del hábitat condicionando las posibilidades de regeneración posterior.-	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Mitigable	4
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-33

FACTOR	Hábitats faunísticos		
ACCIÓN	Accesibilidad		
FASE	Funcionamiento normal de las infraestructuras		
EFECTO PRODUCIDO		Incremento de riesgos por presencia humana, expectativa urbanísticas, etc.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Corto plazo	0
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Mitigable	4
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Acumulativo	4
	Periodicidad	Irregular y discontinuo	1
	Importancia		-26



FACTOR	Ciclos biológicos		
ACCIÓN	Procesos de construcción		
FASE	Construcción de urbanizaciones y viales		
EFECTO PRODUCIDO		Alteración del proceso de reproducción.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Fugaz	1
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Irregular y discontinuo	1
	Importancia		-21

FACTOR	Ciclos biológicos		
ACCIÓN	Ocupación de suelo por viales y urbanizaciones		
FASE	Normal usos de las infraestructuras		
EFECTO PRODUCIDO		Alteración del proceso de reproducción.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Mitigable	4
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-33



FACTOR	Movilidad		
ACCIÓN	Efecto barrera		
FASE	Construcción de urbanizaciones y viales		
EFECTO PRODUCIDO		Alteración en movimientos de la fauna y posible segmentación de poblaciones.	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-30

FACTOR	Movilidad		
ACCIÓN	Tráfico		
FASE	Normal utilización de las infraestructuras		
EFECTO PRODUCIDO		Riesgo de atropello y afección a las rutas de comportamiento de la fauna.	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Baja	1
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Acumulativo	4
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-31

Se concluye aquí que la mayoría de los impactos son pocos o nada significativos, dada la relativa escasez de la fauna existente en las zonas concretas de desarrollo de urbanizaciones y otras infraestructuras propuestas.



Al irse desarrollando toda la vegetación procedente de la jardinería de las urbanizaciones, taludes, etc., se irán formando nichos ecológicos nuevos que podrán ser ocupados (como se demuestra con lo que ocurre en la actualidad en el término municipal estudiado) por especies catalogadas, por lo que el impacto a la larga podría considerarse incluso positivo.

10. Impacto sobre el paisaje.

Como se demuestra en apartados anteriores, multitud de aspectos son característicos y definatorios del paisaje local, que forma una parte especial de la unidad geográfica a la que pertenece, y que saca gran parte de su fuerza de la forma que surge del relieve.

Por la homogeneidad y escasez de vegetación y por su misma singularidad, los valores geomorfológicos adquieren aquí una preeminencia especial. Ello se refleja en los componentes de la forma del paisaje general, o de los paisajes locales, y este es un aspecto que habrá que cuidar más, si cabe, por su fragilidad. Los paisajes siempre están constituidos en su forma física de una manera decisiva aunque no única, por dos elementos vinculados a la estructura del suelo: de un lado la forma del relieve que da soporte a los desarrollos contemplados por el presente PGO (urbanizaciones, vías, elementos residenciales aislados, etc.) y determina el recinto visual; y por otro lado, la propia condición geológica del sustrato que contribuye decisivamente a la gama cromática, directamente o a través de la vegetación que se desarrolla en el mismo. Estos dos aspectos se entrecruzan para formar lugares de fuerza y belleza plástica destacada (el Parque Natural del Archipiélago Chinijo, los cerros volcánicos, enarenados, etc.). Basándose en lo anterior se ha valorado directamente la intensidad de los impactos en base a las siguientes consideraciones:

Teniendo en cuenta la escasez de vegetación la incidencia de las actuaciones sobre el valor intrínseco del paisaje es directamente proporcional a la alteración topográfica.

Una actuación será tanto más importante en cuanto que afecte a cuencas visuales que actualmente no se encuentran afectadas por las preexistentes.

Asimismo las actuaciones serán más importantes en tanto que impliquen un incremento de la accesibilidad a la observación, o dicho de otro modo cuando más accesibles a la observación sean las nuevas cuencas visuales afectadas.



A continuación se exponen el resultado del análisis sobre este factor del medio afectado por la realización de las actuaciones emanantes del presente PGO.

FACTOR	Unidades de paisaje		
ACCIÓN	Movimiento de tierras		
FASE	Construcción de urbanizaciones e infraestructuras		
EFECTO PRODUCIDO		Modificación de la calidad del paisaje.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Muy alta	8
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Recuperable a medio plazo	2
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-52

FACTOR	Unidades de paisaje		
ACCIÓN	Ocupación de suelo por vías y edificaciones		
FASE	Construcción		
EFECTO PRODUCIDO		Alteración del paisaje por la propia existencia de los desarrollos urbanísticos.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Perjudicial	-1
	Intensidad	Alta	4
	Extensión	Extenso	4
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad	Recuperable a medio plazo	2
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		-44

El impacto sobre el paisaje, al igual que el obtenido en la alteración topográfica, es el más elevado de los obtenidos, siendo precisamente en estos donde irán



desarrolladas las medidas correctoras más relevantes del presente PGO, para tratar de disimularlo y enmascararlo al máximo posible.

11. Impacto sobre los recursos culturales.

El PGO propuesto se estima que no afecta de manera negativa al patrimonio cultural del municipio ya presentado en los apartados correspondientes y en el Catálogo.

De todas maneras si durante la realización de obras u otras actuaciones, aparecieran restos no descritos, se informará inmediatamente a la autoridad competente en la materia y se aplicarán las medidas correctoras oportunas.

12. Impacto sobre el medio socioeconómico.

Durante las fases de desarrollo de los objetivos del presente PGO probablemente se manifestarán variaciones de los parámetros socioeconómicos, destacando las siguientes: necesidad de mano de obra, necesidad de materiales constructivos, necesidad de transporte de materiales, necesidades de los operarios, tráfico de camiones, necesidades de suelo, ocupación física del suelo, etc.

Una vez acabadas las fases de construcción comenzarán las de explotación de los sistemas emergentes como son las propias funcionalidades de las mismas, la mejora de los servicios, la fluidez de la comunicaciones, la mejora residencial y alojativa, etc., son los elementos que mayor incidencia pueden tener sobre el medio socioeconómico.

En las fases de desarrollo del PGO, el incremento de la oferta de empleo a causa de las inversiones de estas características produce un cambio en la estructura demográfica del entorno afectado por un incremento de la inmigración sobre todo en los sectores de población joven y esencialmente activa. Esta afección, aun pudiendo ser importante a nivel local, se circunscribe mayoritariamente a las fases de desarrollo y por lo tanto de carácter temporal, no siendo muy relevante a nivel general.

Respecto a la demanda de mano de obra, ésta será cubierta en su mayor parte por personal de empresas constructoras; sin embargo existe una parte que normalmente es contratada en el ámbito local, bien temporalmente, bien por empleados de empresas subsidiarias, etc. La cuantificación de la demanda de personal o servicios que pueda repercutir en un entorno geográfico próximo a las



obras resulta difícil de predecir, ya que estará en función de la capacidad y disponibilidades de los contratantes. De igual manera el volumen de demanda de mano de obra resulta difícil de cuantificar. Por todo ello, y a pesar de estar en presencia de unos impactos positivos, de intensidad media o alta, su persistencia está condicionada por la duración de los desarrollos previstos por lo que son de carácter transitorio.

La mejora de las infraestructuras en general probablemente se traduzca en un impacto de signo positivo, persistente en el tiempo, y de alta intensidad en la redistribución espacial de la población y el empleo y por lo tanto la redistribución de la riqueza. Esta mejora también se encuentra estrechamente ligada al desarrollo turístico.

Otro impacto, este negativo y ya valorado, que se produciría tanto en las fases de desarrollo como de funcionamiento de las estructuras emergentes, se deriva de la producción de gases y partículas que podrían tener consecuencias negativas sobre las personas, pero como ya se ha analizado en el apartado correspondiente, este es de carácter poco o nada significativo.

A continuación se realiza pormenorizadamente la evaluación del impacto del PGO sobre el medio socioeconómico.

FACTOR	Demografía		
ACCIÓN	Fase de desarrollo		
FASE	Construcción		
EFECTO PRODUCIDO	Demanda de mano de obra durante el proceso de construcción de urbanizaciones e infraestructuras		
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Beneficioso	1
	Intensidad	Alta	4
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Temporal	2
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad	Recuperable de manera inmediata	1
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		+31



FACTOR	Demografía		
ACCIÓN	Accesibilidad		
FASE	Normal funcionamiento de las infraestructuras.		
EFECTO PRODUCIDO		Mejora de la infraestructura turística.	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Beneficioso	1
	Intensidad	Muy alta	8
	Extensión	Extenso	4
	Momento	Medio plazo	2
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad		0
	Sinergia	Muy sinérgico	4
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		+52

FACTOR	Empleo		
ACCIÓN	Desarrollo de las infraestructuras		
FASE	Construcción		
EFECTO PRODUCIDO		Demanda de mano de obra durante los procesos constructivos	
CARACTERIZACIÓN DEL EFECTO			
	Signo	Beneficioso	1
	Intensidad	Alta	4
	Extensión	Parcial	2
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Temporal	2
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad		0
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		+30



FACTOR	Empleo		
ACCIÓN	Accesibilidad		
FASE	Funcionamiento normal de las infraestructuras		
EFECTO PRODUCIDO		Aumento de las expectativas de empleo, principalmente en el sector servicios	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Beneficioso	1
	Intensidad	Media	2
	Extensión	Extenso	4
	Momento	Medio plazo	2
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Medio plazo	2
	Recuperabilidad		0
	Sinergia	Sinérgico	2
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		+30

FACTOR	Sector secundario		
ACCIÓN	Desarrollo de las infraestructuras		
FASE	Construcción		
EFECTO PRODUCIDO		Efecto económico general sobre en el sector de la construcción.	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Beneficioso	1
	Intensidad	Alta	4
	Extensión	Extenso	4
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Fugaz	1
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad		0
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Directo	4
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		+36



FACTOR	Sector terciario		
ACCIÓN	Desarrollo de las infraestructuras		
FASE	Funcionamiento normal de infraestructuras		
EFECTO PRODUCIDO		Efecto económico en los sectores de hostelería y restauración.	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Beneficioso	1
	Intensidad	Muy alta	8
	Extensión	Puntual	1
	Momento	Inmediato	4
	Persistencia	Fugaz	1
	Reversibilidad	Corto plazo	1
	Recuperabilidad		0
	Sinergia	Simple	1
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		+39

FACTOR	Sector terciario		
ACCIÓN	Mejora de accesibilidad		
FASE	Funcionamiento normal de las infraestructuras		
EFECTO PRODUCIDO		Potenciación del comercio y hostelería debido al desarrollo turístico	
CARACTERIZACION DEL EFECTO			
	Signo	Beneficioso	1
	Intensidad	Alta	4
	Extensión	Extenso	4
	Momento	Largo plazo	1
	Persistencia	Permanente	4
	Reversibilidad	Irreversible	4
	Recuperabilidad		0
	Sinergia	Muy sinérgico	4
	Efecto	Indirecto	1
	Acumulación	Simple	1
	Periodicidad	Continuo	4
	Importancia		+39

Se destacan los impactos positivos sobre el medio socioeconómico por la potenciación y mejora de las infraestructuras y la calidad por la mejora de la infraestructura turística, base de la economía y bienestar de gran parte, por no decir toda la sociedad que constituye el Término Municipal de Teguiise.



K.5. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS PARA LA EFICAZ REDUCCIÓN DE LOS IMPACTOS.

Con el establecimiento de estas medidas se persiguen tres objetivos principales uno, evitar que se produzcan impactos sobre el medio que no son necesariamente originados por el desarrollo del presente PGO, dos, minimizar de antemano los impactos que son implícitos al mismo y una vez puesto en vigor, y tres, recuperar, si cabe, la calidad ambiental del municipio. Aunque esto último se consigue con una aplicación estricta de la normativa sectorial, junto con un buen nivel de información y de concienciación ciudadana y el adecuado control de policía.

Estas medidas a su vez se incorporan, tal como señala el artículo 10.6 del Reglamento de Contenido Ambiental a la Normativa de la Ordenación Estructural y Pormenorizada, siendo complementarias a las medidas específicas que se señalan en él y que no son contradictorias con las mismas.

Este apartado se divide en dos: el primero serían las medidas a adoptar para solucionar la problemática ambiental en la etapa previa a la aprobación del presente PGO, y el segundo paliar, en su caso, los posibles impactos que se podrían generar con el desarrollo del mismo una vez aprobado.

1. Corrección de impactos de la etapa previa a la aprobación del PGO.

Los impactos de la etapa previa a la aprobación del presente PGO del T.M. de Tegui se detallan en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa donde se especifican y localizan los mismos.

A continuación se detallan y se concretan las medidas a adoptar por el presente PGO para paliar los mismos:

- a. Referidos a las transformaciones del terreno:
 - Todos los movimientos de tierra considerables deben estar administrativamente autorizados.
 - Prohibición de abrir nuevas pistas agrícolas.
- b. Referidos a los ruidos:



- Limitaciones estrictas de velocidad en carreteras (80 km/h), caminos agrícolas (40 km/h), y en los cascos urbanos (30 km/h).
- Limitación horaria de ciclomotores y motos.
- c. Referidos a las emisiones de gases y partículas:
 - Obligado realizar riegos cuando se efectúen movimientos de tierra considerables.
 - Vehículos limitación de velocidades (ídem anterior) y controles escapes.
- d. Referidos a las emisiones lumínicas:
 - Ir modernizando gradualmente, por sectores, las luminarias para conseguir que todas las luminarias exteriores públicas (y privadas) emitan su luz hacia el suelo (20º por debajo de la horizontal). Las bombillas serían ideal que fueran monocromáticas y de baja presión.
- e. Referidos a los residuos y otros vertidos:
 - Campaña de concienciación.
 - Vigilancia que no se efectúe ningún tipo de vertido al medio. (Basuras separadas, punto limpio, etc.).
- f. Referidos a las zonas de cultivos abandonados:
 - Promover acciones alternativas.
 - Instaurar premios a fincas mejor conservadas.
- g. Referidos a las extracciones:
 - Apantallamiento del entorno con material de cantera.
 - Perfilar los frentes de cantera que se vayan abandonando o se agoten.
- h. Referidos a los tendidos eléctricos y telefónicos:
 - Gradualmente ir enterrando los tendidos comenzando por el suelo urbano y siguiendo en el rústico.
- i. Referidos a las áreas urbanas degradadas:
 - Plan Especial de ordenación del Casco Histórico de la Villa de Tegui.



- j. Referidos a las edificaciones inadecuadas:
 - Estricta disciplina urbanística.
- k. Referidos al efecto barrera:
 - Limitación y control permanente de velocidad (30 km/h).
 - Adecuación de travesías. Creación de pasillos aéreos o subterráneos.
- l. Referidos a los problemas derivados de borde urbano:
 - Rambla.
 - Paseos perimetrales.
- m. Referidos a los taludes:
 - Ajardinamiento.

2. Corrección de impactos por el desarrollo del presente PGO.

Las medidas planteadas se concretan en una serie de actuaciones y recomendaciones a llevar a cabo durante toda la vida de PGO. Aclarando que las principales acciones del PGO son obras de relativa escasa dimensión, y que de por sí, en la gran mayoría de los casos, no llevan aparejados Estudios de Impacto Ambiental según la normativa vigente.

a. Obtención de préstamos.

Los materiales necesarios para la realización de las obras se obtendrán en su totalidad, de los resultantes de las excavaciones que se realicen para la preparación del terreno. En el supuesto de que estos materiales sean insuficientes y se necesiten más préstamos, estos no procederán en ningún caso de las áreas inmediatas, evitando de esta forma el impacto que origina una mayor excavación. Los materiales de otro tipo necesarios, por tanto, se obtendrán de cualquiera de las plantas legalmente establecidas para tal fin que actualmente existen en el término municipal o en el resto del territorio insular, tal como se está reflejado en el PIOL. Concretamente, según Artículo 3.1.1.2 del PIOL, Laderas de Capellanía, Ladera Norte de Montaña Diama, Lomo Camacho, Lomo San Andrés, Zonzamas, zonas para la extracción de Jable de Muñique-Soo, zona de extracción de basalto para machaqueo en T.M. de Tías y San Bartolomé, zonas en Vega de Femés, Tinajo, Peña Redonda, Vega de



Tegui y Vega de Mala, todas ellas delimitadas como suelo rústico potencialmente productivo minero.

b. Deposición de sobrantes.

Los materiales sobrantes de la obra y restos de materiales de construcción, en ningún caso se verterán directamente al entorno (salvo provisionalmente), y de ninguna manera por las laderas de los barrancos, cráteres volcánicos, lo que producirá graves daños al paisaje. En todo caso se acopiarán en las parcelas que posteriormente vayan a ser urbanizadas.

Estos materiales se depositarán bien en vertederos controlados (y legalmente establecidos).

c. Daños a la vegetación.

Para evitar en lo posible los daños a la vegetación de las zonas ajardinadas y/o áreas de vegetación natural, que pudieran verse afectadas por el desarrollo de infraestructuras y urbanizaciones, en la zona de obras se respetarán todos los árboles y arbustos (si fueran elementos catalogados por alguna normativa local, estatal o comunitaria), especialmente las palmeras u otros elementos protegidos, que no estén situados directamente en el suelo a ocupar por las nuevas actuaciones previstas. Estos árboles y arbustos se protegerán bien rodeando el tronco con tablas para evitar daños por choque o por medio de algún tipo de señalización o vallado.

d. Obtención de tierra vegetal.

En las áreas a ocupar por las nuevas actuaciones se procederá a levantar y apartar la capa de tierra vegetal que hubiera. Esta operación se realizará en las superficies antiguamente ocupadas por cultivos, donde la tierra aún puede tener un cierto valor para utilizarla en ajardinamiento de las zonas verdes. La tierra vegetal obtenida se almacenará en montículos o cordones sin sobrepasar una altura máxima de 2 metros, para así evitar la pérdida de sus cualidades orgánicas y bióticas. En el caso de que el período de almacenamiento sea superior a seis meses, será objeto de abonado y siembra de gramíneas. En las zonas donde se hayan realizado excavaciones o rellenos (terraplenes, medianas, zonas internas de los nudos, etc.), los 30 - 40 cm. más superficiales se rellenarán con la tierra vegetal almacenada, con el fin de asegurar un suelo de condiciones adecuadas para las labores de revegetación si



fuera necesario. También para mejor aprovechamiento de la tierra vegetal también podrá ser utilizada para su uso posterior en enarenados.

e. Mantenimiento de la maquinaria.

La maquinaria a emplear en las obras de construcción será de la mejor calidad posible de la existente en el parque insular y que pase regularmente las inspecciones establecidas por ley, para evitar pérdidas directas al terreno de lubricantes, combustibles, etc. El lavado de la maquinaria se realizará en zonas específicas, en donde el agua empleada no sea vertida directamente al entorno. Los aceites y grasas producidos por el mantenimiento de la maquinaria y al estar éstos considerados por la legislación como Residuos Tóxicos y Peligrosos, serán entregados a un Gestor Autorizado y legalmente establecido, para que se ocupe debidamente de su ulterior tratamiento.

f. Localización de instalaciones auxiliares.

Para la ubicación de las áreas ocupadas con la maquinaria, y acopios de todo tipo, almacenes, oficinas de obra, etc. se harán, para no producir nuevas ocupaciones de terrenos ni molestias innecesarias, sobre los terrenos a intervenir.

g. Vías de comunicación afectadas.

Se evitará el corte de caminos y carreteras interceptadas por los nuevos viales y otras actuaciones (remodelación de nudos, etc.), tanto durante la fase de obras como de funcionamiento, dándoles continuidad.

h. Reconstrucción de muros.

Los muros de piedra actualmente existentes que sea necesario derribar para ejecutar intervenciones dimanantes de presente PGO, deberán ser reconstruidos en lo posible una vez terminadas las actuaciones.

También se deberán restaurar/reconstruir todos aquellos muros de separación de fincas o huertos en áreas de creación de paisaje que se encuentren deteriorados.

i. Localización de restos arqueológicos.

Si aparecieran restos de esta naturaleza durante la realización de obras, o por cualquier otra razón, se paralizarán los trabajos en dicho punto e inmediatamente y se



informará debidamente a la autoridad correspondiente, en todo caso al Servicio de Patrimonio del Cabildo Insular de Lanzarote para aportar soluciones al problema.

j. Residuos.

Aunque en sentido estricto no cabe como medida correctora el cumplimiento de la normativa sectorial, puesto que el propio precepto legal ya lo regula expresamente y es, en todo caso, el cumplimiento de la disciplina urbanística la debe garantizar el Ayuntamiento. El tratamiento de los residuos constituye uno de los puntos más significativos del ordenamiento medioambiental, debido a que la sociedad moderna tiende a producir una cantidad de residuos aparentemente superior a la que pueda absorber y eliminar el medio por procedimientos naturales.

A nivel estatal además es de aplicación la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, y en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias además es de aplicación la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias y el Decreto 51/1995, de 24 de marzo, sobre regulación del Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos de Canarias.

k. Aguas residuales.

En este apartado hay que tener en cuenta lo establecido por la Ley (estatal) 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias; el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de control de vertidos; la anteriormente referida Ley 20/1986, de 14 de mayo, sobre residuos tóxicos y peligrosos y las Directivas Comunitarias aplicables al respecto.

Tal como se establece en el presente PGO, las redes de alcantarillado (saneamiento) que se establezcan serán unitarias, en las que se dispondrán pozos de registro cada 50 m. como máximo, así como en todos los cambios de rasante y en las cabeceras. Por otro lado cada proyecto justificará la previsión o no de cámaras de descarga, en función de la disponibilidad de agua, las pendientes de canalización, etc. Cuando las aguas de lluvia se evacuen por la red de alcantarillado, se dispondrán sumideros cada cuarenta metros como máximo. En zonas de baja densidad se admitirá la evacuación de las aguas pluviales por cunetas, siempre que la solución esté debidamente justificada y dimensionada. No se admitirán colectores de diámetro inferior a 30 cm., excepto en acometidas y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán de 15 y 20 cm., respectivamente. Los colectores se dispondrán bajo la



red viaria o espacios libres públicos. Serán perfectamente estancas, procurándose que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, no sea inferior a 1,50 m. Dentro de las limitaciones que impone la topografía se procurará que la pendiente mínima en los colectores no sea inferior a 0,50 %.

Dependiendo de la categoría asignada por el PIOL a cada núcleo poblacional, la depuración de las aguas residuales deberá ser resuelta por métodos de depuración colectivo o individual. Los núcleos que cuenten o deban de contar dado su nivel de urbanización con red de alcantarillado, o los pequeños núcleos que concentren sus vertidos mediante una red de alcantarillado, deberán de conectar su alcantarillado a los sistemas insulares de depuración (depuradora de Costa Tegui y depósitos de aguas depuradas). En los restantes núcleos del municipio, dadas sus características se recomienda la depuración individual, en caso de que se lleguen a concentrar sus vertidos con red de alcantarillado deberán depurar sus aguas con sistemas de depuración que contarán con filtros percoladores. Salvo justificación en contrario, cuando se utilicen fosas sépticas o tanques de decantación prefabricados, se dispondrá al menos de una unidad por cada 150 habitantes. Se admite el sistema individual de depuración en los núcleos rústicos de población. No obstante lo anterior las autoridades autonómicas, insulares o municipales o el Consorcio del Agua, exigen tratamiento previo tipo fosa séptica, filtro percolador, o similar, allí donde exista riesgo de contaminación de acuíferos, o de peligros sanitarios de cualquier tipo.

En los núcleos de importancia del municipio se requiere una red de alcantarillado.

Con esto se busca una economía en la minimización de las longitudes de colectores y de conducciones de impulsión.

En general, queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado, todo lo que se encuentra establecido en la normativa sectorial ya citada más arriba.

I. Emisión de sustancias a la atmósfera.

Durante la fase de las obras que surjan tras la entrada en vigor del presente PGO, los movimientos de tierra y el desplazamiento de máquinas y vehículos pueden provocar la emisión de grandes cantidades de polvo en suspensión. Por ello, se administrarán riegos frecuentes mediante camiones cisternas y utilizando agua de depuradoras, en aquellas zonas donde exista trasiego de vehículos y maquinaria.



Se procederá igualmente a estabilizar frente a removilizaciones los depósitos de materiales que deban conservarse para rellenos, con el fin de aminorar la dispersión de partículas sólidas. Esta estabilización se logrará mediante riegos o recubrimiento con plásticos preferiblemente. También habrá que tener en cuenta los puntos de emisión de gases y partículas, el primero sería el producido por el tránsito de vehículos por los viales del sector, y el segundo el producido por las posibles industrias que existen en la actualidad o las que puedan instalarse tras la entrada en vigor del presente PGO. En todo caso, habrá que estar a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

m. Medidas para el correcto ajardinamiento tanto público como privado.

Conocida la situación actual a través de las condiciones topográficas, geológicas, geomorfológicas y edáficas del terreno, así como su vegetación, los usos de los terrenos y las principales características climáticas y paisajísticas, este apartado trata de definir los criterios para la ejecución de jardines tanto privados como públicos, seleccionando las especies vegetales a introducir y los elementos de ornamentación.

Se recomienda que las especies vegetales a introducir sean básicamente pertenecientes a la flora autóctona canaria, especialmente las correspondientes a las formaciones vegetales potenciales del sector, o bien aquellas que aun no siendo autóctonas son usuales en la jardinería canaria, siempre que su plantación no suponga un peligro de asilvestramiento.

A continuación se pasan a describir los distintos tipos de plantaciones y ajardinamientos a utilizar:

Nombre científico	Nombre vulgar	Ecosistema natural
<u>Especies de porte arbóreo.</u>		
<i>Dracaena draco</i>	Drago	Zona baja
<i>Phoenix canariensis</i>	Palmera	Zona baja
<u>Especies arbustivas</u>		
<i>Euphorbia canariensis</i>	Cardón	Zona baja
<i>Euphorbia balsamifera</i>	Tabaiba dulce	Zona baja
<i>Kleinia nerifolia</i>	Verode	Zona baja
<i>Tamarix canariensis</i>	Tarajal	Zona baja



Para las especies de porte arbóreo se utilizarán ejemplares de cuatro años con cepellón y para las de porte arbustivo de dos años con cepellón.

Para los alcorques y parterres situados en los viales se recomienda emplear la palmera canaria, una cada 25 metros.

Dentro de las superficies ajardinadas situadas en el interior de las parcelas edificables además de aquellas especies utilizadas en el ajardinamiento de los espacios públicos, se podrá permitir una mayor variedad de especies. Las especies que se recomiendan son las siguientes:

Árboles:

Jacaranda ovalifolia

Spathodea campanulata

Carica papaya

Arbustos:

Acacia farnesiana

Hibiscus rosa-sinensis

Strelitzia reginae

Bougavillea spectabile

Cycas revoluta

Enredaderas y trepadoras:

Aristolachia gigantea

Pandorea jasminoides

Jasminum polyanthum

Para la conservación de los trabajos de revegetación se deberán prever operaciones encaminadas a mantener las plantas en perfecto estado. Será necesaria una conservación de las plantaciones como mínimo durante tres años para lograr un buen arraigo y mantener las plantas que ya entonces comenzarán a poseer un desarrollo suficiente para garantizar su propio mantenimiento. A tal efecto se deben incluir una serie de operaciones dentro del programa de mantenimiento como son: desbroces, siegas, abonado, riego, podas, reposiciones de ejemplares perdidos, escardas y tratamientos fitosanitarios.



La garantía del éxito de implantación de las plantaciones, así como el rápido desarrollo de la superficie vegetal, estará reforzada por la instalación de una amplia red de riego, que mantenga la humedad edáfica del suelo en aquellas épocas del año en la que se registra un déficit hídrico. Se exigirá red de riego con aguas depuradas tanto en las urbanizaciones privadas como públicas, siempre que existan las conducciones cercanas bien sean municipales como del Consorcio de Aguas de Lanzarote.

n. Medidas tendentes a la recuperación del patrimonio.

Se considera necesario, para la conservación y recuperación de ciertos elementos patrimoniales. Los molinos son elementos de gran belleza plástica y estética, perfectamente integrados en el entorno y elementos significativos de la arquitectura económica local, por los que son los elementos prioritarios para este tipo de actuación. Para ello será necesario redactar los correspondientes proyectos de restauración y rehabilitación y recibir el visto bueno del Servicio de Patrimonio de Cabildo Insular. La financiación puede ser mixta con la aportación tanto de fondos públicos como privados.

o. Medidas tendentes a la mejora del entorno en la unidad ambiental de extracciones.

La zona de extracciones, definida como unidad ambiental, necesita la implementación de medidas correctoras tendentes a su enmascaramiento y mejora del entorno, especialmente en los bordes. Para ello se hace necesaria la redacción de un proyecto debidamente presupuestado que permita las adopciones de las medidas.

p. Medidas para la correcta iluminación.

Debido a que los mayores impactos sobre el medio se producirán por la emisión de destellos y deslumbramientos, siendo producidos estos de manera puntual por los vehículos y de manera permanente por el alumbrado nocturno inadecuado, (ya que si no están apropiadamente instalados producen destellos innecesarios, que en algunos casos pueden ser hasta peligrosos, creando áreas de sombra y produciendo desperdicio energético por iluminación hacia otros lugares no necesarios), y sobre la calidad nocturna para las observaciones astronómicas y el disfrute general de la noche.



Por todo lo anterior se recomienda se utilicen luminarias recomendadas por el Instituto Astrofísico de Canarias (ver Ley 31/1988, de Protección de la Calidad Astronómica) que con tanto éxito han sido utilizadas en la isla de La Palma, y en todo que la emisión de luz sea 20º por debajo de la horizontal.

q. Plan de regeneración de caminos y senderos.

El abandono de la actividad agrícola provoca asimismo el abandono de las infraestructuras que facilitan el acceso desde los núcleos de población, caminos y senderos. Por otro lado el cambio en los sistemas de transporte y comunicación junto con el avance tecnológico ha potenciado que parte de estos caminos hayan sido desechados y que el uso de los senderos se vea fuertemente disminuido con respecto al original, quedando en muchos casos borrados por el paso del tiempo y únicamente trazados en la memoria de los mayores.

Para evitar esto el municipio de Tegui cuenta en la actualidad con un Plan de regeneración de caminos, senderos y señalética, que se puede resumir en la recuperación de éstos a través de la selección de los más representativos siguiendo con una campaña para su limpieza, señalización, marcaje y colocación de puertas en caminos públicos, quedando reflejada una partida para dicho fin en el Programa de Actuaciones.

r. Plan de recuperación paisajística de zonas agrícolas abandonadas.

En sintonía con el punto anterior el abandono de la tradicional actividad agrícola provoca una degradación paisajística, muros y cuartos de aperos derruidos junto con amplias superficies cubiertas de matorral.

Son, en general, espacios en proceso de regeneración natural que mantienen una cobertura vegetal aceptable, cumpliendo una importante función como protectores del suelo, de manera que en una primera fase no existen razones de tipo ecológico ni económico que exijan la restauración de masas arbóreas mediante repoblación. El criterio de intervención para esta categoría es el mantenimiento de estas áreas mediante una actuación dirigida a su conservación, favoreciendo su regeneración natural, como paso previo para realizar actuaciones encaminadas a reforestar, las zonas que se consideren adecuadas con plantas autóctonas (preferentemente palmeras y dragos).



Con respecto a las edificaciones existentes, se adecuarán al medio, procediéndose a recuperar los muretes divisorios, y en aquellos casos en que se considere adecuado las edificaciones relacionadas con las explotaciones, molinos, hornos, etc., eliminándose las que no se consideren de relevancia.

s. Plan de limpieza del medio rural.

El plan de limpieza viene relacionado con el punto anterior y va encaminado a eliminar los restos de materiales que se hayan acumulado como consecuencia del abandono y falta de mantenimiento de edificaciones e instalaciones y vertidos incontrolados de materiales que se materializará en:

- Recogida de determinados residuos (plásticos agrícolas, etc.) en determinadas zonas naturales y agrícolas.
- Limpieza de las áreas rurales y en especial de las zonas próximas a los pueblos.
- Apoyo en la información y sensibilización para el respeto del medio rural, caminos y senderos.
- Colaboración en campañas de sensibilización sobre la necesidad de realizar prácticas agrarias compatibles con el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.

K.6. ORDEN DE PRIORIDAD EN EL ESTABLECIMIENTO DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES.

1. Corrección de las deficiencias ambientales en la etapa previa a la aprobación del presente PGO.

2. Se estima que debe tener prioridad la adecuada gestión de los residuos, cualquiera que sea su naturaleza y en aplicación de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y Ley 1/1999 de Residuos de Canarias. Esto debe ir acompañado de campañas de información para generar una conducta social respetuosa con el medio ambiente. En este sentido la limpieza constante de desperdicios incontrolados tanto en suelo urbano (solares), como rústico, sería un factor fundamental.



3. Mejora del entorno en la unidad ambiental de extracciones.
4. Instalación de luminarias respetuosas con la calidad nocturna.

K.7. CIRCUNSTANCIAS AMBIENTALES QUE HAGAN NECESARIA LA REVISIÓN DEL PGO.

Es difícil prever en estos momentos qué circunstancias ambientales, que no sean por motivos catastróficos de índole natural o antrópica, hagan necesaria la revisión del PGO.

El presente PGO por su naturaleza, sus objetivos y su normativa, encorseta de una manera sólida los límites de desarrollo urbanístico municipal.

Asimismo el PGO se redacta prácticamente con carácter indefinido por lo que ciertamente llegará un momento en que se haga necesaria su revisión, sencillamente por haberse quedado obsoleto, por la necesaria renovación de las infraestructuras, o simplemente por el cambio de actitud social o por la incidencias de normas o leyes de rango superior, como por ejemplo su adaptación al Plan Especial de Ordenación del Turismo de Lanzarote.

A continuación se citan las circunstancias que se estiman estén más cerca en el tiempo y que posiblemente hagan necesaria la revisión, pero que no son necesariamente circunstancias estrictamente ambientales.

- a. Dado que los proyectos definitivos de mejoras o de nuevas infraestructuras no se encuentran definitivamente detallados es posible que estos puedan afectar a las disposiciones del presente Plan por lo que habría que plantearse la posibilidad de su revisión.
- b. Otro aspecto a considerar para la posible revisión del PGO sería el que se observe una excesiva disparidad entre los objetivos planteados y la realidad imperante.