



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

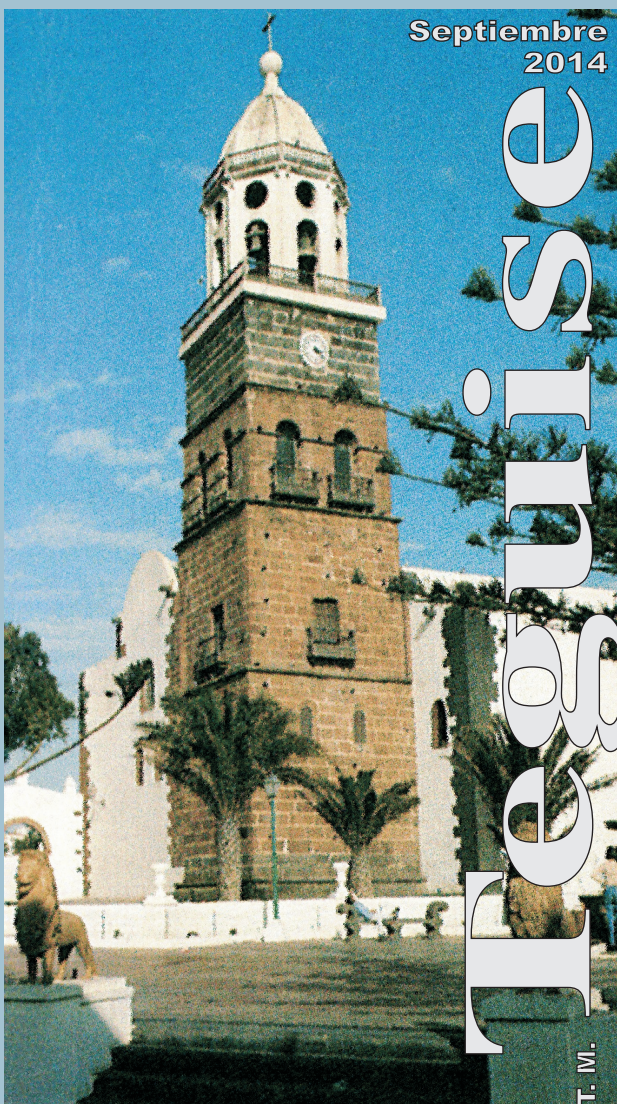


AYUNTAMIENTO  
DE TEGUISE.



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

## MEMORIA AMBIENTAL



### 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:



**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 AMBIENTAL**

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

**MEMORIA AMBIENTAL**

EQUIPO REDACTOR:



**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

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

**INDICE**

EQUIPO REDACTOR:



**La Roche  
Consultores s.l.**





**INDICE MEMORIA AMBIENTAL**

<b>I.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES .....</b>	<b>3</b>
<b>II.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL DEL PGO .....</b>	<b>6</b>
<b>III.- ANALISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN.....</b>	<b>8</b>
III.1.- Tramitación del instrumento de ordenación y encaje con el procedimiento de evaluación ambiental.....	8
III.2.- Proceso de participación .....	9
<b>IV.- VALORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y DE SU CALIDAD .....</b>	<b>10</b>
IV.1.- Valoración de la estructura formal .....	10
IV.2.- Valoración de la calidad del documento .....	25
<b>V.- ANÁLISIS DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y DE SU TOMA EN CONSIDERACIÓN.....</b>	<b>28</b>
V.1.- Alegaciones e informes presentados.....	28
V.1.1.- Antecedentes.....	28
V.1.2.- Análisis de las alegaciones y su toma en consideración .....	29
V.1.3.- Análisis de los informes recibidos. ....	32
V.2.- Aportaciones relacionadas directamente con el ISA.....	35
V.3.- Correcciones derivadas del Dictamen de la Ponencia Técnica respecto del documento de Aprobación Provisional. ....	39
<b>VI.- ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DERIVADOS DEL PLAN .....</b>	<b>46</b>



**VII.-DETERMINACIONES FINALES A INCORPORAR A LA PROPUESTA DEL PLAN .....62**

Tegui, Septiembre 2014.

**EQUIPO REDACTOR:**



**Dirección:**

Marta Marrero Negrín

Elba Cabrera Marrero

Ismael Garrido Salazar

Licenciada en Ciencias del Mar

Arquitecta

Ingeniero de C.C.P

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.

**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:



**La Roche  
Consultores s.l.**



## **I.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES**

El Boletín Oficial de Canarias, BOC nº 107 de 5 de junio de 2009, publica la Resolución de 21 de mayo de 2009, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 30 de abril de 2009, relativo a la inserción del Procedimiento de Evaluación Ambiental en la fase de aprobación inicial del Plan General de Ordenación de Tegui.

Dicho Acuerdo establece que atendiendo al estado de tramitación del expediente y sin necesidad de retrotraer actuaciones, se debe aprobar la Memoria Ambiental, si procede, con carácter previo a la Aprobación Definitiva del expediente, de acuerdo con la Disposición Transitoria 2ª, apartado 4<sup>1</sup>, 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, modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero.

Por otro lado, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CEE, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, obliga a la elaboración en el acto de trámite que corresponda, del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

El objeto de esta Memoria Ambiental es introducir la denominada evaluación ambiental estratégica como un instrumento de prevención que contribuya a integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de la planificación.

El art. 7 de la citada Ley establece que la legislación reguladora de los planes y programas introducirá en el procedimiento administrativo aplicable para su elaboración y aprobación un proceso de evaluación ambiental. Atendiendo a este mandato y a las

---

<sup>1</sup> Este apartado establece lo siguiente:

*4. La aplicación del procedimiento de evaluación ambiental en los supuestos previstos en los apartados 1 y 2 precedentes, podrá realizarse, cuando así lo determine el órgano ambiental, atendiendo al estado de tramitación del procedimiento de planeamiento en el que la evaluación debe insertarse, sin necesidad de retrotraer las actuaciones llevadas a cabo, debiendo, en todo caso, realizar dicha evaluación antes de la aprobación definitiva del plan.*



competencias que detenta la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, mediante 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, el legislador ha desarrollado el procedimiento de evaluación de planes previsto en la ley estatal.

Para garantizar la toma en consideración de los aspectos ambientales en el planeamiento y, al mismo tiempo, fomentar la transparencia y la participación pública en el proceso planificador, el nuevo procedimiento evaluador establecido requiere la elaboración de tres documentos independientes, pero relacionados: el Documento de Referencia, el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental, (objeto de este trabajo). Los dos primeros ya han sido desarrollados en las etapas oportunas del presente procedimiento. Así el Documento de Referencia fue publicado en el BOC nº 159, de 16 de agosto de 2006, mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), de 4 de agosto de 2006, relativo al documento de referencia para elaborar el Informe de Sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación.

La Memoria Ambiental es preceptiva y debe ser un documento autónomo del Plan, debiendo elaborarse una vez se haya agotado el trámite de participación pública y consulta, tal y como dispone el *artículo 27. Procedimiento de evaluación ambiental*, del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, (aprobado por Decreto 55/2006). Requiere además de un pronunciamiento del órgano ambiental, en este caso la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC). Además, se debe ajustar en sentido estricto a los aspectos exigidos por el art. 12 de la Ley 9/2006, estructurándose, por tanto, en los siguientes apartados:

1. Análisis del proceso de evaluación del plan.
2. Valoración del Informe de Sostenibilidad y de su calidad.
3. Análisis del resultado de las consultas realizadas y de su toma en consideración.
4. Análisis de la previsión de los impactos significativos derivados del plan.
5. Determinaciones finales a incorporar a la propuesta del Plan.

El BOC nº109 del martes 5 de junio de 2012, publica el Anuncio por el que se someten al trámite de información pública la Aprobación Inicial del Plan General de





Ordenación de Tegui y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, por lo que agotado dicho periodo, establecido en dos (2) meses para ambos, y recabadas las alegaciones presentadas durante el mismo, así como los correspondientes informes preceptivos por parte de las administraciones, se procedió a redactar la correspondiente Memoria Ambiental.

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, aprobación que fue ratificada por el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de fecha 29 de julio de 2014.



## **II.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL DEL PGO**

Los instrumentos de planeamiento son los que definen los usos permisibles sobre un determinado ámbito territorial, y así, la incorporación de la variable ambiental al proceso de planificación es la mejor forma de compatibilizar el uso del territorio y la conservación de los recursos naturales.

De esta forma el Plan General de Ordenación de Tegui, tiene por objeto la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio, el modelo de asentamiento urbano o rural, los criterios para su desarrollo y la determinación de los espacios y elementos de especial protección.

El diagnóstico ambiental realizado aporta la información necesaria para determinar aquellos terrenos que deben ser preservados de la actividad urbanística. Los métodos de identificación y valoración de los impactos se han adaptado al carácter estratégico y estructural del PGO y de esta forma se han considerado entre otros aspectos:

- El volumen de crecimiento.
- Los recursos del suelo: agropecuarios, zonas de protección natural o arqueológica, suelos industriales, etc.
- Coherencia con los municipios colindantes.
- Gestión de residuos.
- Incompatibilidad de usos.
- Zonas verdes.
- Contaminación lumínica.
- Consumos energéticos y de agua.

Sobre los efectos negativos que se puedan generar, se aplicarán las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias que hagan posible la reducción del impacto. Estas medidas estarán indicadas en la normativa del presente Plan y así serán de aplicación a cada proyecto de ejecución que emane del mismo, sin perjuicio de otras nuevas que pudieran incorporarse en función de las innovaciones técnicas y la investigación ambiental llevada a cabo.



El contenido ambiental del PGO tiene un nivel de profundización que es concordante con su finalidad, escala y ámbito de aplicación. En consecuencia, el Inventario Ambiental se restringe al área de aplicación del Plan, el municipio de Tegui, utilizando para ello la división del territorio en unidades ambientales homogéneas, y una representación cartográfica a una escala adecuada (1:25.000 y 1:2.000). Sin embargo, en aquellos casos que se ha considerado necesario, esta escala ha variado a fin de analizar determinados aspectos del municipio dentro del contexto del conjunto insular.

Por otro lado, la justificación jurídica del contenido ambiental que debe formar parte del PGO, se traduce en un documento que estará adaptado al TR-LOTENC'00 y a las Directrices de Ordenación.



### **III.- ANALISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN**

#### **III.1.- Tramitación del instrumento de ordenación y encaje con el procedimiento de evaluación ambiental**

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.

Esto encaja perfectamente con las leyes y procedimientos elaborados para este tipo de instrumentos, ya que los documentos presentados cumplen escrupulosamente con lo establecido en la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes o programas sobre el medio ambiente, y con el Informe de Sostenibilidad Ambiental desarrollado según el Documento de Referencia correspondiente.

Cada una de las fases de tramitación del PGO desarrolladas hasta la fecha, se ha visto acompañada del contenido ambiental correspondiente, garantizando una evaluación e integración ambiental constante y permanente en el proceso de desarrollo del Plan.

Los documentos tramitados incorporan el contenido ambiental de aplicación, así como la inclusión del perceptivo Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), adoptando como base el Documento de Referencia para elaborar Informes de Sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación.

Este documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de los Planes en cuestión, se apoya básicamente en el derogado Decreto 35/1995 de 24 febrero, que establecía el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, resolviendo en gran medida la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental a través de referencias breves y sucintas a los documentos surgidos de la aplicación de dicho Decreto, evitando con ello, tanto por lógica, como por aplicación de la voluntad de no reiteración expresa recogida en el Art.8.3 de la Ley 9/2006, la repetición o duplicación de la información que se encuentre en otros documentos del Plan.



Hay que comentar que si bien el Decreto 35/1995 se encuentra derogado, los principios que inspiran este Decreto y la Ley 9/2006 son equiparables, al igual que los contenidos del Anexo I de la Ley 9/2006 (Informe de Sostenibilidad Ambiental) y el artículo 10 del Decreto 35/1995 (Documentación del Plan a efectos ambientales). Las únicas diferencias se centran en cuatro determinaciones nuevas que aporta la Ley 9/2006 y que son las referentes a los siguientes apartados: Situación actual del medioambiente y su probable evolución en caso de no aplicar el plan o programa; descripción de las medidas previstas para el seguimiento y verificación con prontitud de los efectos adversos no previstos; resumen no técnico del Informe de Sostenibilidad Ambiental y viabilidad económica de las alternativas.

### **III.2.- Proceso de participación**

La Ley 9/2006 es clara en la exigencia para el fomento de la transparencia y la participación ciudadana a través del acceso en plazos adecuados a una información exhaustiva y fidedigna del proceso planificador.

En primera instancia el BOC nº 41 de 26 de febrero de 2007, publicó el anuncio de 24 de enero de 2007, relativo a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación del municipio de Tegui e Informe de Sostenibilidad Ambiental. No obstante, el ayuntamiento de Tegui Pleno, en sesión de fecha 23 de abril de 2012, acordó, entre otros, dejar sin efecto dicho Acuerdo, teniendo en cuenta 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 los efectos de evitar posibles situaciones de indefensión, así como subsanar aquellos defectos que pudieran conllevar la anulabilidad de resoluciones posteriores, dotando así de mayores garantías al procedimiento, y por ende, al ciudadano.

Una vez redactado el nuevo documento de aprobación inicial y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, es en el BOC nº109 del martes 5 de junio de 2012, donde se publica el Anuncio por el que se someten al trámite de información pública la documentación constitutiva del Plan General de Ordenación, sus anexos, el correspondiente expediente administrativo y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, por un plazo establecido en dos (2) meses, quedando expuestos en las dependencias del Ayuntamiento ubicadas en el inmueble del Teatro Municipal de la Villa de Tegui, en horario de 8.30 a 13.30 horas, de lunes a viernes y de 9.00 a 13.00 horas los sábados.





#### IV.- VALORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y DE SU CALIDAD

##### IV.1.- Valoración de la estructura formal

La estructura del Informe de Sostenibilidad Ambiental se ajusta a la establecida en el Documento de Referencia para la elaboración del mismo, que fue publicado en el BOC nº 159 de 16 de agosto de 2006, mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), de 4 de agosto de 2006, relativo al documento de referencia para elaborar el Informe de Sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación.

Hay que tener en cuenta que el documento de referencia establece el contenido que deberá incluir la documentación del Plan a fin de poder realizar su evaluación ambiental. El Informe de Sostenibilidad deberá referenciar a modo de índice en qué apartados de la documentación se encuentra dicha información, destacando los aspectos relevantes de la situación actual del medioambiente, las afecciones significativas que produce el Plan, su evaluación precisa y las medidas correctoras propuestas.

El documento elaborado sigue el índice de dicho documento de referencia, tal y como se puede comprobar en la siguiente tabla:

Documento de Referencia	Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGO
No se especifica	INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES
A. MEMORIA DEL PLAN	A. MEMORIA DEL PLAN
1) Justificación, en su caso, del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento.	A.1) Justificación del contenido ambiental específico asumido
2) Inventario Ambiental que abarcará los siguientes aspectos: - Características geológicas y geomorfológicas. - Características climáticas. - Características generales del ciclo hidrológico. - Características edáficas - Características de la vegetación - Características de la fauna - Determinación de la calidad visual del paisaje. - Características del patrimonio arquitectónico y arqueológico - Categorías de protección relativas a los espacios naturales protegidos y áreas de sensibilidad ecológica.	A.2) Inventario ambiental
	A.2.1. Características geológicas y geomorfológicas del territorio.
	A.2.2. Características climáticas.
	A.2.3. Características generales del funcionamiento del ciclo hidrológico.
	A.2.4. Características edáficas.
	A.2.5. Características de la vegetación.
A.2.6. Características de la fauna.	



Documento de Referencia	Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Usos actuales del suelo</li> <li>- Tipología y localización de impactos ambientales existentes en la etapa previa a la redacción del plan.</li> </ul>	A.2.7. Determinación de la calidad visual del paisaje.
	A.2.8. Características del patrimonio arquitectónico y arqueológico.
	A.2.9. Categorías de protección relativas a los Espacios Naturales Protegidos y Áreas de Sensibilidad Ecológica.
	A.2.10. Usos actuales del suelo.
	A.2.11. Tipología y localización de impactos ambientales existentes en la etapa previa a la redacción del plan.
<p>3) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio incluyendo el diagnóstico ambiental que incluirá los siguientes contenidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Características de la problemática ambiental existente</li> <li>- Definición de las limitaciones de uso derivadas de algún parámetro ambiental</li> <li>- Dinámica de transformación del territorio y diagnosis de potencialidad.</li> <li>- Situación actual del medio ambiente y su evolución en caso de no aplicar el plan.</li> </ul>	A.3) Diagnóstico ambiental.
	A.3.1. Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.
	A.3.2. Características de la problemática ambiental.
	A.3.3. Definición de las limitaciones de uso.
	A.3.4. Dinámica de transformación del territorio.
	A.3.5. Diagnóstico de potencialidad natural.
	A.3.6. Diagnóstico de potencialidad económica.
A.3.7. Situación actual del medioambiente y su evolución en caso de no aplicar el plan.	
<p>4) Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio natural y cultural.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Justificación de la adaptación a los objetivos ambientales establecidos por las Directrices o el planeamiento territorial de ámbito superior.</li> </ul>	A.4) Objetivos y criterios ambientales. Justificación de la adaptación a los objetivos ambientales establecidos por las Directrices o el planeamiento territorial de ámbito superior.
<p>5) Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan, que comprenderá los siguientes apartados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos.</li> <li>- 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.</li> <li>- Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas. En su caso justificación del modelo de desarrollo elegido.</li> <li>- Valoración detallada y signo de los impactos y de sus probables efectos significativos secundarios, acumulativos, sinérgicos a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos inducidos por las determinaciones contenidas en el Plan.</li> <li>- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras contenidas en el Plan o remitidas al planeamiento de desarrollo.</li> </ul>	A.5) Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del PGO.
	A.5.1. Identificación de las determinaciones del planeamiento potencialmente generadoras de impactos.
	A.5.2 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.
	A.5.3. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas. Justificación del modelo de desarrollo elegido.
	A.5.4. Valoración detallada y signo de los impactos y de sus probables efectos.
A.5.5. Aspectos de la ordenación	



Documento de Referencia	Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGO
- Aspectos de la ordenación pormenorizada con efectos significativos sobre el medio ambiente. - Afecciones del Planeamiento en relación a la salud humana. - Esquema de la normativa básica aplicable en suelo urbano, urbanizable y rustico. - Descripción de las medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente.	pormenorizada con efectos sobre el medio ambiente.
	A.5.6. Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras.
	A.5.7. Afecciones del Planeamiento en relación a la salud humana.
	A.5.8. Esquema de la normativa básica aplicable en suelo urbano, urbanizable y rustico.
	A.5.9. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente.
6) Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas.	A.6) Orden de prioridad en la ejecución de las medidas ambientales positivas previstas.
7) Señalamiento de las circunstancias que hagan procedente la revisión del plan.	A.7) Señalamiento de las circunstancias que hagan procedente la revisión del plan.
8) Resumen no técnico del informe de sostenibilidad ambiental	A.8) Resumen no técnico del informe de sostenibilidad ambiental.
B. PLANOS DE INFORMACIÓN	B. PLANOS DEL ISA
C. PLANOS DE ORDENACIÓN	C. PLANOS DE ORDENACIÓN
D. LAS NORMAS URBANÍSTICAS	D. LAS NORMAS URBANÍSTICAS
E. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	E. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
F. EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	F. EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El Informe de Sostenibilidad Ambiental cumple con los objetivos que se le asignan en la Ley 9/2006, de 28 de abril, en la medida en que se identifican, describen y evalúan los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida la alternativa cero, que tienen en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del Plan.

A continuación se realiza un resumen de la forma en la que se ha desarrollado el Informe de Sostenibilidad Ambiental, de forma que pueda valorarse su estructura.

En primer lugar, una vez conocidas las características del medio físico y el valor ecológico o natural, paisajístico o cultural del municipio se realizó la estimación de la problemática ambiental existente en la etapa previa a la redacción del Plan.



La definición de la problemática ambiental que presenta el municipio tiene sin duda su origen principal en la llegada del turismo a la isla y los cambios que en los sistemas de producción ha comportado, centrados en el abandono de la agricultura y el deterioro paisajístico que ello puede suponer.

Por otro lado, se trata de un municipio con un nivel de urbanización importante, y con una situación en el contexto insular que le lleva a soportar un alto nivel de tránsito diario de vehículos, lo cual representa, sin alcanzar niveles preocupantes y manteniéndose dentro de los márgenes de emisión permitidos, un foco constante de contaminación por emisión de partículas y ruidos.

Los principales impactos que se aprecian sobre el Término Municipal, se pueden resumir en los siguientes:

- Las transformaciones del terreno para la agricultura, el asentamiento de nuevos espacios urbanos y la ocupación de suelo para creación de nuevas calzadas e infraestructuras en general, así como otros tipos de actuaciones.
- El ruido, en cuya propagación intervienen múltiples factores como son las distancias a la vías, la altura sobre la calzada, los accidentes topográficos, la presencia o no de vegetación, el perfil de la vía, etc. a lo que se le suma el causado por agentes naturales, sobre todo el viento.
- La emisión de gases y partículas a la atmósfera, causada sobre todo por la circulación de vehículos automóviles y en menor medida la producida por el levantamiento de polvo y otras partículas por la explotación de las canteras, los movimientos de tierras para la construcción, agricultura, etc.
- Las emisiones lumínicas que producen un impacto sobre las personas y avifauna por destellos y deslumbramientos, así como un desperdicio energético por iluminación hacia lugares no necesarios.
- Los residuos de cualquier tipo generados son uno de los impactos más relevantes que se pueden apreciar en el entorno (incluido la alteración paisajística), por lo que el adecuado tratamiento de los mismos constituye uno de los puntos más significativos del ordenamiento medioambiental.
- Impactos paisajísticos sobre todo por el abandono de los terrenos de cultivo, las áreas de extracción, los tendidos eléctricos y telefónicos, las edificaciones dispersas en el entorno rural.



- Efecto barrera generado por las carreteras, edificaciones, infraestructuras, etc., cuyo efecto principal es la fragmentación de los hábitats presentes en el medio.
- Desaparición y degradación de ecosistemas naturales.
- Proliferación de caminos y pistas, así como la circulación incontrolada de vehículos en suelo rústico.
- Salinización y erosión eólica de los suelos. Se trata de un proceso natural que se produce en islas oceánicas donde las precipitaciones son escasas y los vientos marinos son constantes y de intensidad moderada a fuerte.
- Ocupación urbanística del litoral.
- Abandono agrícola, que genera una pérdida de calidad paisajística.
- Estado de abandono de elementos pertenecientes al patrimonio arqueológico y etnográfico.

Para la concreción de la problemática ambiental, se ha procedido a una división del territorio en unidades ambientales homogéneas. En el T.M. de Tegui se pueden distinguir claramente más de una centena de UA, diferenciadas entre sí por los usos o actividades y también por las características geomorfológicas, paisajísticas, flora y fauna, etc. La definición de estas unidades se ha realizado a través de trabajos de campo, fotografía aérea escala 1:5.000 y cartografía a escala 1:5.000.

En general las unidades ambientales se han estructurado según la dinámica general de éstas: urbana, rural y natural. De esta forma:

- Las Unidades Urbanas corresponderían a aquellas en las que la energía que mantiene su estructura es principalmente humana, predominando los elementos antrópicos sobre los bióticos y abióticos. Estas unidades se orientan hacia la prevención y corrección de impactos, tanto dentro de ellas como hacia otras unidades.
- Unidades Rurales, en las que coexisten procesos de naturaleza antrópica y natural, debiéndose el mantenimiento de la estructura en parte a la energía natural y en parte a la energía antrópica. Este tipo de unidades se orienta básicamente hacia un aprovechamiento sostenible de los recursos.





- o Unidades Naturales, serían aquellas en las que predominan los procesos naturales y en las que el elemento dominante puede ser el biótico, el abiótico, o ambos, pero nunca el elemento antrópico, aunque esté presente. Las unidades naturales de alto valor se orientan hacia la conservación, y las de escaso valor pueden recibir distintas orientaciones de uso.

En la siguiente tabla se presentan las unidades ambientales identificadas, así como la principal problemática ambiental de cada una:

UA	Nombre	Problemática ambiental	
<b>U.A. Núcleos, Asentamientos Poblacionales y Zonas de Influencia.</b>			
<b>UNIDADES URBANAS</b>	AS-1	Villa de Tegui	Tráfico, problemas de borde, problemas de conservación del patrimonio histórico, impacto lumínico.
	AS-2	Tesequite	Impacto lumínico y ruidos.
	AS-3	Tahiche	Ruidos, bordes, iluminación nocturna.
	AS-4	Costa Tegui	Impacto lumínico y ruidos.
	AS-5	Guatiza	Travesía con mucho tráfico, impacto lumínico, ruidos y bordes
	AS-6	Charco del Palo	Edificaciones ilegales
	AS-7	Los Cocoteros	Tipología edificatoria, alta densidad de viviendas, impacto lumínico.
	AS-8	Los Ancones	Crecimiento sin regulación, bordes
	AS-9	Nazaret y Oasis	Falta de ordenación, bordes, impacto lumínico.
	AS-10	Las Cabrerías	Alto grado de diseminado edificatorio
	AS-11	Diseminado Nazaret - Cabrerías	Falta de ordenación
	AS-12	Mozaga	Ruidos, bordes, iluminación nocturna.
	AS-13	Muñique	Ruidos, bordes, iluminación nocturna y baja calidad de la edificación.
	AS-14	Tiagua	Bordes e iluminación
	AS-15	Tao	Ruidos, bordes, iluminación nocturna.
	AS-16	Soo	Ruidos, bordes, iluminación nocturna y baja calidad de la edificación.
	AS-17	Caleta de Caballo	Hacinamiento, sobre todo en temporadas altas, ruidos, residuos, saneamiento, impacto lumínico.
	AS-18	Caleta de Famara	Hacinamiento, sobre todo en temporadas altas



UA	Nombre	Problemática ambiental
AS-19	Islands Home	Bordes
AS-20	Diseminado Urb. Vista Graciosa	Calidad de la edificación
AS-21	Las Laderas	Falta de ordenación
AS-22	Morro de Simancas	Falta de ordenación
AS-23	El Mojón	Ruidos, bordes, iluminación nocturna y baja calidad de la edificación.
AS-24	Los Valles	Ruidos, bordes, iluminación nocturna.
AS-25	Las Caletas	Bordes y edificación.
AS-26	Diseminado Tahíche	Falta de ordenación
AS-27	Diseminado Lomo San Andrés	Falta de ordenación
AS-28	Tomaren	Falta de ordenación
<b>U.A. de Equipamiento.</b>		
E-1	Campo de Golf Costa Tegui	Uso de agua
E-2	Complejo Industrial y Agropecuario en Tegui	Volumetría, olores, residuos
E-3	Centro Penitenciario Tahíche	Impacto paisajístico
E-4	Complejo Ambiental Zonzamas	Olores, diseminado de plásticos y otros
E-5	Parque Eólico de Lanzarote	Impacto paisajístico, ruidos, colisiones aves
E-6	Zonas de almacenamiento y actividades industriales	Impacto paisajístico, ruidos, residuos
E-7	Fundación César Manrique	No se observa
E-8	Jardín de Cactus	No se observa
E-9	Campo de tiro de Tahíche	Ruidos, residuos
E-10	Sanitario	Ruidos
E-11	Depuradora de Costa Tegui	Olores
<b>U.A. Zona de Extracción.</b>		
ZE-1	Las Cañadas	Transformación y abandono
ZE-2	Llanos de Cuchillo	Transformación y abandono
ZE-3	El Cascajo	Transformación y abandono
ZE-4	Las Calderetas	Transformación y abandono
ZE-5	Vega de Guatiza	Transformación y abandono
ZE-6	Montaña de Guenia	Transformación y abandono
ZE-7	Vega de San José	Transformación y abandono
ZE-8	Cortijo Las Cruces	Transformación y abandono
ZE-9	Lomo Camacho	Transformación y abandono
ZE-10	Lomo San Andrés	Transformación y abandono
ZE-11	El Peñón	Transformación y abandono
ZE-12	La Peña	Transformación y abandono



UA	Nombre	Problemática ambiental	
UNIDADES RURALES	ZE-13	Las Melianas	Transformación y abandono
	ZE-14	Las Cruces	Transformación y abandono
	ZE-15	Morro Alto	Transformación
	ZE-16	Montaña Ubigue	Transformación y abandono
	ZE-17	Bajos del Volcán	Transformación y construcciones
	ZE-18	La Paloma	Transformación y abandono
	ZE-19	Lomo Guantesire	Transformación
	ZE-20	Montaña de Chimia	Transformación
	ZE-21	Montaña Cabrera	Transformación
	ZE-22	Volcán de Tahiche	Transformación
<b>U.A. Agrícola Cultivos en General.</b>			
AG-1	Las Laderas	Accesibilidad	
AG-2	Cercado de Don Andrés - Jablillo	Abandono y uso de productos químicos	
AG-3	Tierras Negras	Abandono y uso de productos químicos	
AG-4	El Majuelo	Abandono y uso de productos químicos	
AG-5	Vega de San José	Abandono	
AG-6	Los Valles	Abandono	
AG-7	Barranco del Segó	Abandono	
AG-8	Meseta de la Torre	Abandono	
AG-9	Vega de Tahiche	Abandono	
AG-10	Los Llanos de Teseguite	Abandono	
AG-11	Los Roferos	Abandono y extracciones	
AG-12	El Higueral	Abandono	
AG-13	Las Honduras	Abandono y extracciones	
AG-14	Las Veguetas de Guenia	Abandono	
AG-15	La Vega de Guatiza	Abandono	
AG-16	La Vega de Tiagua	Transformación del territorio	
AG-17	Cultivos sobre Jable	Abandono y extracciones	
AG-18	Vega de Tahiche	Abandono	
<b>U.A. Agrícolas Cultivos poco Productivos y Matorral.</b>			
APPM-1	La Hondura	Erosión	
APPM-2	Lajjal	Erosión	
APPM-3	Guanteven	Erosión	
APPM-4	Tenegüime	Erosión	
APPM-5	La Poceta	Erosión	
S NA	<b>U.A. del Jable.</b>		
	J-1	El Jable	Extracciones



UA	Nombre	Problemática ambiental
J-2	Lomo del Burro	Accesos
J-3	Llano de la Mareta	Accesos
J-4	Puerto Moro	Accesos
<b>U.A. Sistemas Dunares.</b>		
SD-1	Sistema dunar Famara	Territorio afectado por roturaciones debido a planificación de urbanizaciones que no se llegaron a ejecutar. Accesos.
SD-2	Sistema dunar Jable La Vista	Accesos
SD-3	Llanos de las Majapalomas	Accesos
<b>U.A. de Conos Volcánicos.</b>		
V-1	La Rapadura	No se observan
V-2	Montaña Lobos	No se observan
V-3	Las Calderas	No se observan
V-4	Montaña Clara	No se observan
V-5	Montaña Bermeja	No se observan
V-6	Pedro Barba	No se observan
V-7	Montaña del Mojón	No se observan
V-8	Montaña Amarilla	No se observan
V-9	Las Calderas y Calderetas	Extracciones y transformaciones
V-10	Montaña de Guenia	Extracciones
V-11	La Caldera	Extracciones
V-12	Montañas Corona y Tejida	Transformaciones
V-13	Guanapay	Accesibilidad
V-14	Montaña Chica y Cabrera	Tránsito y edificaciones dispersas
V-15	Tahíche	Transformaciones
V-16	Montaña Ubigue	Transformaciones
V-17	Montaña de Maneje	No se observan
V-18	Montaña de Zonzamas	Residuos y extracciones de pequeña entidad
V-19	Lomo San Andrés	Transformaciones agrícolas y extracciones
V-20	Montaña Tamia y el Peñón	Accesibilidad
V-21	Montaña Cavera	Transformación en la caldera
V-22	Montaña Chica	Trasformación de su base por planeamientos urbanísticos no desarrollados.
V-23	Alineación Pico Colorado	Pistas no asfaltadas
V-24	Montaña Mosta	Accesibilidad
<b>U.A. Litoral Costera</b>		
L-1	Litoral Este	Accesibilidad, residuos.



UA	Nombre	Problemática ambiental
L-2	Litoral de Famara	Accesibilidad, residuos.
L-3	Litoral de la Graciosa	Accesibilidad
L-4	Litoral de Alegranza	Accesibilidad
L-5	Litoral de Montaña Clara	Accesibilidad
<b>U.A. Acantilados</b>		
AC-1	Risco de Famara	Accesibilidad
<b>U.A. Malpaíses<sup>2</sup></b>		
MP-1	Malpaís El Jablillo	No se observan
MP-2	Malpaís El Volcán	Extracciones, construcciones
MP-3	Malpaís del Cuchillo	No se observan

Las unidades ambientales que presentan una mayor problemática ambiental son sobre todo las siguientes:

- Por necesidad de protección del entorno geomorfológico: Montaña Tamia (V-20), Lomo San Andrés (V19), Montaña de Zonzamas (V-18), Montaña Ubigue (V-16), Montaña Corona (V-12), La Caldera (V-11), Las Calderetas (V-9), Montaña de Guenia (V-10).
- Necesidad de adecuación de la ordenación a las directrices sobre conservación y regeneración natural de hábitats, entornos y conjuntos bióticos de interés botánico y faunístico: Litoral Este (L-1) en los Llanos de La Corona y Tegala Grande, Litoral de Famara (L-2), El Jable (J-1).
- Necesidad de adecuación de la ordenación a las directrices sobre conservación y tratamiento del patrimonio histórico, tratamiento del espacio edificado, bordes urbanos, núcleos y asentamientos rurales: Unidades ambientales de la AS-1 a la AS-28
- Necesidad de adecuación de la ordenación a las directrices sobre tratamiento de suelo agrícola y actividades agropecuarias: Unidades ambientales de la AG-1 a la AG-18

<sup>2</sup> Consecuencia del informe técnico ambiental del Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental, se incorpora la Unidad Ambiental MP3 Malpaís del Cuchillo.





De modo general el diagnóstico ambiental del territorio tiene como resultado una serie de escenarios de limitaciones de uso. Éstos deben entenderse aplicables tanto a situaciones de calidad ambiental global de la unidad como de calidad ambiental específica (geomorfológica, ecológica, paisajística, productivo-agrícola). De forma que en función de la calidad de las unidades ambientales las limitaciones de uso serán las siguientes:

Limitaciones de uso según calidad ambiental del territorio		
Ámbito	UA	Limitaciones
Espacios Naturales Protegidos	AC1, L2-L5 SD1 <sup>3</sup>	En estos espacios los usos se encuentran regulados por los Planes y Normas correspondientes, que en el caso de Tegui se encuentran aprobados definitivamente.
Zonas de alta calidad ambiental: Malpaíses y conos volcánicos, Espacios de la Red Natura 2000, áreas litorales, acantilados, jables y sistemas dunares.	MP1-MP3, V1-V24, SD1 <sup>4</sup> -SD3, J1-J4, L1	Restricción de edificaciones-urbanizaciones de nueva planta. Limitación de infraestructuras con potencial riesgo de incidencia medioambiental. Limitación de actividades extractivas o actuaciones con alteración de laderas y conjuntos ecológicos. Restricciones de edificaciones preexistentes. Limitaciones en los usos productivos. Restricción del pastoreo.
Zonas de calidad ambiental media: Núcleos rurales, zonas agrícolas	APPM1-5 AG1-AG18 AS5-AS28 E1, E5, E7, E8, E10	Restricción de edificaciones-urbanizaciones de nueva planta. Limitación de infraestructuras de nueva planta con potencial riesgo de incidencia medioambiental. Limitación de actividades extractivas Restricción de usos urbanos en entornos de interés patrimonial o paisajístico. Limitación de usos dotacionales en entornos rústicos con limitada capacidad edificatoria. Tratamiento paisajístico de edificaciones preexistentes Desarrollo de usos productivos agropecuarios, excepto en zonas coincidentes con enclaves ecológicos y geomorfológicos singulares. Restricción del pastoreo en zonas botánicas singulares.
Zonas de baja calidad ambiental: Zonas urbanas, equipamientos, zonas de extracción	AS1-AS5 E2-E4, E6, E9, E11 ZE1-ZE22	Desarrollo de usos productivos agropecuarios. En estas zonas las limitaciones en los usos van encaminadas a realizar tratamientos ambientales de edificaciones e infraestructuras, tanto existentes como de nueva planta, y tanto en suelo rústico como urbano.

<sup>3</sup> Excepto la zona oeste de la unidad ambiental SD1, Sistema dunar de Famara, que se encuentra fuera de los límites del Parque Natural del Archipiélago Chinijo.

<sup>4</sup> Sólo la zona oeste de la unidad ambiental SD1



Con carácter general, las acciones propuestas por el PGO no generan un impacto significativo en el territorio y se refieren en su mayoría a colmataciones del suelo interior de los núcleos de población, tratamientos de bordes de suelo urbano consolidado y sobre áreas agrícolas, mayoritariamente en abandono, respetando las zonas más naturales del municipio, así como a intervenciones en el territorio para la mejora de las infraestructuras, las dotaciones y los espacios libres.

Hay que hacer notar que a la hora de establecer el grado de impacto de las determinaciones del Plan, habrá que tener muy en cuenta la normativa de aplicación en cada una de las zonas, en el sentido en que una normativa adecuada es la mejor solución a los problemas que pudieran surgir, por ejemplo, a la hora de tratar una zona de borde (aplicando una ordenanza adecuada al entorno), o actos de ejecución en suelo rústico relacionados con actividades agropecuarias (condiciones para la ejecución de cuartos de aperos, cerramientos, etc.).

Existe una amplia variedad de determinaciones, intensidad de actuaciones, formas de acogida del territorio, condiciones ambientales según emplazamientos afectados, etc., que aportan complejidad al análisis de las determinaciones potencialmente generadoras de impacto. Se pueden destacar, sin embargo, las siguientes:

1. La nueva urbanización de territorio para fines de ocupación edificatoria.
2. La urbanización o reurbanización del territorio asociado a espacios dotacionales singulares.
3. La regulación de los procesos comunes de ocupación del espacio urbano consolidado.
4. Regulación del espacio edificado en suelo rústico.
5. Desarrollo de equipamientos e instalaciones industriales en suelo rústico.
6. El desarrollo del aprovechamiento agropecuario en suelo rústico.

En la siguiente tabla se presentan las determinaciones del PGO que se consideran principales generadoras de impactos:



	DETERMINACIONES	DESCRIPCIÓN
<b>ACTUACIONES RELATIVAS A SISTEMAS GENERALES</b>	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
	Sistema general de espacios libres	Espacios libres en Tahíche
		Espacios libres en Nazaret
		Espacio libre en la Villa de Teguíse
		Espacio libre en Soo
		Espacio libre en Los Cocoteros
	Sistema general de saneamiento y depuración	Red de saneamiento de núcleos costeros: Cocoteros y Caleta Caballo
		Red de saneamiento de núcleos: Nazaret, Tahíche, La Villa
	Sistema general de recogida de residuos sólidos	Punto limpio Caleta Caballo
	<b>ACTUACIONES RELATIVAS A SISTEMAS LOCALES</b>	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 Teguíse
		Ampliación colegio Guatiza
Sistema local de dotación sociocultural		Centro cívico en Costa Teguíse
		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		Intercambiador en Costa Teguíse



	DETERMINACIONES	DESCRIPCIÓN	
	comunicación y transporte		
	Sistema local de dotación de bienestar social	Centro de ancianos en la Villa de Teguíse	
	Sistemas locales de espacios libres		Espacio libre anexo al centro 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 Teguíse
	Espacio libre Los Valles		
<b>ACTUACIONES PARA LA CONSERVACIÓN DEL MEDIO URBANO</b>		Instalaciones para un parque infantil en Tahíche	
		Reasfaltado de calles deterioradas en Costa Teguíse	
		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 Teguíse	
		Renovación y optimización energética del alumbrado público de la zona turística de Costa Teguíse	
		Tratamiento de los accesos peatonales y zonas verdes entre las parcelas de la urbanización en Costa Teguíse	
		Mantenimiento y mejoras en alumbrado público	
		Soterramiento de líneas y mejoras de infraestructuras eléctricas	
		Asfaltado de calles	



	DETERMINACIONES	DESCRIPCIÓN
		Acondicionamiento carril bici. Anillo insular carril bici Lanzarote.
<b>ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES</b>		Restauración hidrológica-forestal de las laderas de Guanapay
		Centro de interpretación del Jable
		Tratamiento de suelo agrícola y actividades agropecuarias
<b>ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>		PE de Ordenación del Conjunto Histórico de la Villa de Tegui
		PE de Ordenación y Acondicionamiento del litoral del frente marítimo de Costa Tegui
		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

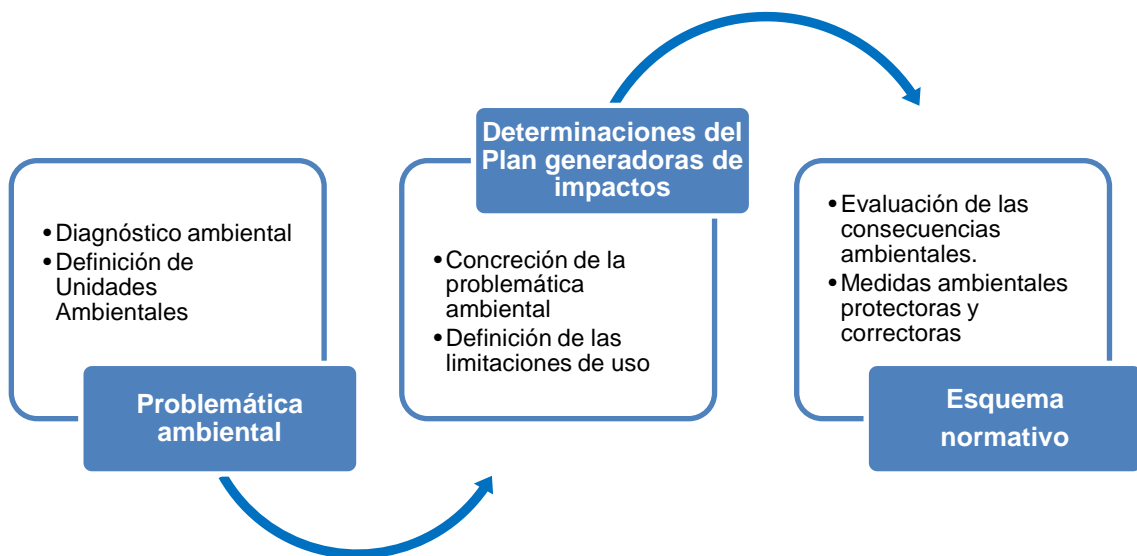
Hay que considerar también los suelos urbanizables como potencialmente generadores también de impactos, y así el Plan contempla los siguientes:

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
SUNS-E-1	SUNS-E		Comunitario
SECTOR 12	SUSNO		Industrial/Terciario
SUNS-D-5	SUNS-D		Industrial/Terciario



Ámbito	Categoría	Localización	Uso
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

En resumen, la estructura del Informe de Sostenibilidad Ambiental ha seguido el siguiente procedimiento:



#### IV.2.- Valoración de la calidad del documento

Como ya se ha establecido en el apartado anterior, el marco de referencia para valorar la calidad del Informe de Sostenibilidad Ambiental, se circunscribe al conjunto



de contenidos exigidos por el Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de los Planes Generales de Ordenación.

Atendiendo al Apartado 1 de dicha Resolución el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), se ha elaborado como documento independiente, incorporándose al conjunto de documentos para la fase que se tramita del Plan General de Ordenación, quedando estructurado según el índice de contenidos expuesto en el apartado anterior, incorporando las modificaciones a los contenidos referidos al inventario y diagnóstico ambiental del ámbito territorial del municipio, la evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones de la ordenación, así como los Criterios e Indicadores Ambientales.

Al integrarse la variable ambiental en la totalidad del contenido del Plan, de la lectura exclusiva del Informe de Sostenibilidad no se puede desprender una visión completa del alcance de esta integración, sino tan solo un resumen sintético de las características del territorio municipal, de sus recursos y de la incidencia ambiental esperada de la aplicación de la propuesta de ordenación.

Es lógico que las conclusiones del Informe de Sostenibilidad Ambiental indiquen una mínima incidencia ambiental de las determinaciones del planeamiento, pues la propuesta de ordenación surge del análisis de las limitaciones y potencialidades que aporta el territorio en cada una de las unidades ambientales en las que se dividió.

En cualquier caso, es innegable que este procedimiento de trabajo al menos permite chequear el análisis y el proceso de toma de decisiones que se ha seguido en la elaboración del planeamiento, lo que facilita la valoración de la incidencia ambiental de las propuestas de ordenación del Plan y de otras alternativas que pudieran plantearse.

Con todo ello, quizá el mejor argumento para valorar la idoneidad y calidad del procedimiento de trabajo seguido y de los resultados obtenidos en la elaboración del Informe de Sostenibilidad, radica en el nivel y tipo de las alegaciones presentadas a dicho informe.

En este sentido, es de destacar que no se han recibido alegaciones directas al Informe de Sostenibilidad, aunque sí se han recibido algunas que indirectamente lo



afectan, por estar referidas al contenido ambiental del Plan, tal y como se tratará en apartados posteriores.

En consecuencia, si nos atenemos exclusivamente a la lectura de las conclusiones que emanan del periodo de información pública del Plan se puede considerar que, en su conjunto, reflejan una óptima valoración del Informe de Sostenibilidad Ambiental en particular, y del contenido ambiental del Plan en general.





## **V.- ANÁLISIS DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y DE SU TOMA EN CONSIDERACIÓN**

El trato que se le debe dar a este apartado pasa por centrarse exclusivamente en la evaluación de las alegaciones que pudieran tener alguna implicación ambiental. Por lo tanto el contenido de este apartado se ha subdividido en dos partes:

- a) Análisis de las alegaciones e informes de las administraciones.
- b) Aportaciones relacionadas con el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

### **V.1.- Alegaciones e informes presentados**

#### **V.1.1.- Antecedentes**

En primer lugar es conveniente recordar que el BOC nº 41 de 26 de febrero de 2007 publicaba el anuncio de aprobación por el Ayuntamiento de Tegui Pleno, en sesión de 3 de noviembre de 2006, del Plan General de Ordenación del Municipio de Tegui. Se acordó que el PGO de Tegui y el documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental, así como los acuerdos de aprobación inicial de los mismos, se sometieran conjuntamente al trámite de información pública a los efectos de la formulación de reclamaciones y/o alegaciones, por espacio de cuarenta y cinco días hábiles contados a partir del día siguiente al de la inserción del presente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

En lo que a informes provenientes de las Administraciones consultadas se refiere, no se recibió ninguno al respecto.

Mientras que en lo que a la participación ciudadana se refiere, se presentaron un total de 507 alegaciones de particulares, así como cuatro procedentes de la Fundación César Manrique, El Guincho Ecologistas en Acción, Partido Popular y Grupo Socialista PSC-PSOE.

No obstante, y como ya se ha comentado, el ayuntamiento de Tegui Pleno, en sesión de fecha 23 de abril de 2012, acordó, entre otros, dejar sin efecto dicho Acuerdo, teniendo en cuenta 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 los efectos de evitar posibles situaciones de indefensión, así como subsanar aquellos defectos que pudieran conllevar la



anulabilidad de resoluciones posteriores, dotando así de mayores garantías al procedimiento, y por ende, al ciudadano.

Una vez redactado el nuevo documento de aprobación inicial y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, es en el BOC nº109 del martes 5 de junio de 2012, donde se publica el Anuncio por el que se someten al trámite de información pública la documentación constitutiva del Plan General de Ordenación, sus anexos, el correspondiente expediente administrativo y el Informe de Sostenibilidad Ambiental, por un plazo establecido en dos (2) meses.

Durante este plazo se han recibido un total de 493 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.

#### **V.1.2.- Análisis de las alegaciones y su toma en consideración**

El documento nº11 de la memoria del Plan, denominado "*Trámite de participación pública*", desarrolla las respuestas razonadas, especificando su estimación o no. Con carácter general, y una vez analizado el contenido de las alegaciones, se puede concluir que de forma general giran en torno a una serie de cuestiones que se reproducen en la mayoría de ellas, sin perjuicio de aquellas que por su naturaleza o contenido no puedan adscribirse a uno u otro grupo. Estas cuestiones generales son las referidas a:



**a. Ajustes de borde.**

De forma general se solicita la inclusión de la parcela o parte de ésta en el núcleo de población delimitado por el Plan General, dando lugar a la recategorización de esas piezas de suelo en el caso de los Asentamientos Rurales, o a la reclasificación en los demás núcleos de población.

En el caso de que este ajuste sea de gran entidad su inclusión no resulta en modo alguno aconsejable, ya que el objetivo marcado es evitar la extensión hacia el exterior con el fin de colmatar los interiores de los núcleos, tal y como establecen las Directrices de Ordenación General y los objetivos del Plan.

No obstante, se ha prestado especial atención a las alegaciones que presentan ajustes de borde de escasa entidad, en los que la ubicación de la parcela se encuentra, parte dentro del núcleo y parte fuera, por si hubiera que ajustar los bordes del núcleo e incluir la totalidad de la parcela.

**b. Afecciones por viarios.**

Otro grupo de solicitudes destacadas en cuanto a número es aquel donde se solicita la eliminación, cambio de trazado o de alineaciones de las calles propuestas por el PGO. Además, en alguno de los casos se propone un itinerario alternativo o se solicita que se mantengan servidumbres de paso ya existentes.

En estos casos, cuando se trata de afección de parcelas, por necesidades de la ordenación propuesta, el equipo redactor debe atender a la necesidad real del viario en consecución del interés general, aún cuando ello no sea del todo conciliable con algún interés particular en presencia. De ser así y como resulta evidente, los propietarios afectados en sus propiedades particulares por la ordenación propuesta serán compensados con los instrumentos que establece la Ley.

No obstante, se ha revisado la cuestión y se ha atendido al carácter estructurante del viario de que se trate o a la importancia del mismo para el núcleo.

Es especialmente común la circunstancia de que en numerosas alegaciones se solicita la eliminación de viarios enclavados en unidades de actuación propuestas, con la particularidad de que la parcela objeto de alegación se modificaría con la ejecución de esta Unidad de Actuación. La mayor parte de estas alegaciones ha sido desestimada por la necesidad justificada de desarrollar dichas unidades de actuación.



Finalmente, se procederá a reajustar o modificar alguno de los trazados propuestos en función de las alegaciones que se han planteado. En este sentido, existe un número de alegaciones referidas a modificación de viarios en los núcleos de población que se han considerado estimadas de forma parcial porque se han modificado, no en la forma exacta de la solicitud, sino en combinación con toda la información antedicha.

**c. Línea de edificación de la carretera.**

Se refiere a un grupo de alegaciones que solicitan que se modifique la línea de edificación de la carretera situándola a una distancia inferior a la establecida en los tramos urbanos del municipio.

A este respecto, se ha tenido en consideración que la línea de edificación es fijada por la legislación vigente de carreteras de acuerdo a la categoría de la vía. No obstante, el Ayuntamiento atendiendo a lo dispuesto en el Título IV: Redes y tramos urbanos de la Ley 9/1191, de Carreteras, solicitará que se modifique esta línea una vez aprobado el Plan General.

**d. Posibilidad de edificar.**

Esta cuestión abarca otro de los grupos de alegaciones recibidas. Con objeto de poder edificar en su parcela los alegantes sugieren que se les modifique la Ordenanza a la que deben ajustarse y que se les aplique alguna otra tipología edificatoria en la que las características de sus parcelas tengan mejor cabida.

Se ha estudiado la tipología característica de cada ordenanza objeto de alegación concluyendo que, en la mayor parte de los casos, es la adecuada para la zona de Ordenanza en que las parcelas objeto de estos escritos se ubican.

En los Asentamientos Rurales se ha considerado adecuado un cambio de Ordenanza de AR-1500 a AR-1000 con el fin de favorecer la colmatación interior, y así contener la expansión de dichos núcleos.



**e. Unidades de Actuación.**

Hay un gran número de alegaciones que solicitan un cambio de categorización del suelo en su mayoría para no ser incluidos en Unidades de Actuación, ya que según dichas alegaciones sus parcelas tienen condición de Urbanas Consolidadas.

Se ha detectado que hay algún caso en el que se tienen que reajustar los límites de alguna Unidad de Actuación, pero en la mayoría de ellos se desestima la solicitud ya que dichas parcelas no poseen la condición de parcelas urbanas consolidadas.

**f. Afecciones por las dotaciones o espacios libres propuestos.**

En este grupo se encuentra alguna alegación que sostiene la propiedad del terreno sobre el que se sitúa alguna dotación o espacio libre propuesto en la ordenación del PGO.

En estos casos, no se ha entrado en discusión acerca de la propiedad del terreno y será el que la sostenga el que deba acreditarla, pero sí se considera necesario, asegurar los derechos indemnizatorios que las necesidades de la ordenación del municipio puedan acarrear a la propiedad privada de los particulares.

Por otra parte, vistas las alegaciones se ha tenido constancia de la existencia de algún error de grafiado de espacios libres y dotaciones, que ha sido correctamente subsanado.

**V.1.3.- Análisis de los informes recibidos.**

Respecto a los informes recibidos procedentes de las Administraciones, se han recibido un total seis (6), correspondientes a las siguientes:

- 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.

A continuación se expone el contenido de los mismos, analizando las implicaciones ambientales que contengan, así como su toma en consideración.

**1. Cabildo de Lanzarote. Área de Obras Públicas.**

Se informa favorablemente, pero condicionado a la corrección de varias observaciones relacionadas con las líneas límites de edificación. No realiza consideraciones que tengan incidencia ambiental.

**2. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre.**

Se concluye que *“no puede informar favorablemente el Plan General de Ordenación del Municipio de Tegui se, en tanto no sea tenido en cuenta lo señalado en los apartados 1 y 4 del presente escrito”*, referidos a los siguientes aspectos:

- En los Planos se dibujan sensiblemente correcta la ribera de mar, la línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y aquella otra que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección, excepto en el tramo correspondiente al DESO1/08/35/0007 y en la zona de servidumbre de protección del Suelo Urbanizable de Los Cocoteros.  
A este respecto hay que decir que se han comprobado ambos deslindes y sus zonas de servidumbres en reunión mantenida en la Dirección General de Sostenibilidad de la Costas y el Mar, en Madrid, comprobando que los recogidos por el PGO son correctos.
- El otro aspecto se refiere al estudio que en desarrollo de la disposición transitoria tercera 3.2ª de la Ley 22/88 de Costas, propone el PGO. No obstante, la Dirección General insiste en que el estudio se remita a Plan Especial o Estudio de Detalle.

El PGO considera que debe incorporar como propio el estudio exigido en la referida disposición transitoria tercera para el frente litoral de los núcleos de Los Cocoteros, Caleta Caballo y Las Caletas, si bien, subsanando los reparos reseñados por la Dirección General.



### **3. Ministerio de Defensa.**

Emite informe favorable.

### **4. Ministerio de Fomento.**

Informa desfavorablemente, debiendo subsanar los siguientes aspectos:

- En la Memoria de Ordenación y Normativa de la Ordenación Estructural se observan erratas que deben ser corregidas, por lo que se procederá a su corrección.
- En el plano de Ordenación Estructural B.8.1., no se han recogido correctamente los límites de la zona donde el propio terreno vulnera la servidumbre aeronáutica en el entorno de “Lomo de Manguia”, por lo que se procederá a su corrección.
- Respecto a las reclasificaciones de suelo rústico a suelo urbano en zonas en las que el terreno vulnera o hay riesgo de vulnerar las servidumbres aeronáuticas correspondientes a las Superficies de Aproximación y de Subida y Despegue (Teguisse y Nazaret-Oasis de Nazaret), informadas desfavorablemente, éstas responden, bien a meros ajustes de bordes de escasa entidad, o bien, a necesidades de organización o estructuración de los núcleos urbanos en que se integran, entendiendo el PGO que las posibles edificaciones cumplirían los requisitos exigidos en los artículos 1º, 2º 3º del Real Decreto 1541/2003, por el que se modifica el Decreto 584/1972.
- Entre las reclasificaciones de suelo rústico a suelo urbanizable, informadas desfavorablemente, se elimina en el núcleo de Nazaret-Oasis de Nazaret el sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado (Sector 7), afectado por dichas servidumbres.
- Respecto al Asentamiento Rural de Las Cabrerías, si bien se encuentra afectado por servidumbres aeronáuticas, el terreno no vulnera las cotas de la superficie de Aproximación y Subida en Despegue, y dado que la edificación en ningún caso puede superar los siete metros de altura, el PGO considera que, con independencia que la Administración Aeronáutica solicite su acreditación, no compromete la seguridad, por lo que se mantiene el suelo delimitado.



**5. Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.  
Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.**

Informa condicionado a la resolución de una serie de determinaciones que no tienen incidencia ambiental. En concreto:

- Corrección de la clasificación de la vía “Travesía de Guatiza”.
- Inclusión del Decreto 51/2009 en la relación de la legislación sectorial.
- Corrección del artículo 158 de la Normativa para hacer referencia a las actuaciones que afectan a las zonas de dominio público, servidumbre, afección, línea límite de edificación, accesos, expropiaciones, calidad de la vida y tramitación de figuras de planeamiento urbanístico colindantes con la carretera de interés regional LZI-1.
- Mejora de la calidad visual de determinados planos de ordenación al objeto de favorecer la visualización de la LZ-1
- Las estaciones transformadoras propuestas en el SUSO-3 y SUSO-5 de Tahíche, así como, las redes de baja y media tensión y la red de alumbrado público ubicadas por delante de la línea límite de la edificación de la carretera LZ-1, deberán reubicarse a fin de cumplir con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Carreteras de Canarias.
- Respecto a la estación depuradora propuesta de forma provisional en el SUSO-3 de Tahíche, que también afecta a la línea límite de la edificación de la LZ-1, se estará a lo mismo que en el anterior apartado.

**6. Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.  
Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental.**

El informe técnico recibido se refiere en concreto al Informe de Sostenibilidad Ambiental, por lo que es analizado de forma específica en el siguiente apartado.

**V.2.- Aportaciones relacionadas directamente con el ISA**





Como se ha podido observar en el análisis anterior, durante el trámite de información pública no se realizaron alegaciones relativas al contenido formal, calidad o conclusiones del Informe de Sostenibilidad Ambiental. En definitiva, las alegaciones presentadas no versan, de una forma general, sobre contenidos ambientales ni sobre el Informe de Sostenibilidad, poniendo de manifiesto la adecuada inserción del contenido ambiental en cada uno de los documentos que forman el Plan.

Respecto a los informes de las Administraciones, es el informe técnico ambiental emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, el que analiza el Informe de Sostenibilidad Ambiental comprobando si desde el punto de vista documental y de sus contenidos cumple con lo exigido por la Ley 9/2006 de Evaluación de Planes y Programas, así como con el Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad Ambiental de Planes Generales de Ordenación.

En este sentido en dicho informe se ha seguido la siguiente metodología de análisis:

1. Se expone el contenido de cada epígrafe del Documento de Referencia.
2. Se sintetiza el contenido incluido en el ISA al respecto.
3. Se analizan las determinaciones urbanísticas del Plan General para el tema concreto que se analiza.
4. Y por último se concluye sobre lo expuesto.

El informe concluye que se *“informa favorablemente el ISA, dada su calidad técnica, excelente documentación y el análisis realizado”*, debiendo modificar una serie de cuestiones, que se transcriben a continuación:

**1.- En relación a los valores florísticos del municipio.**

a) *Categorizar como Suelo Rústico de Protección Natural, el Suelo Rústico de Protección Territorial ubicado al sur de Charco del Palo dada la presencia de la especie Caralluma Buchardii.*

b) *Establecer medidas de protección concretas a dicha especie en la Ficha Urbanística del Sector de Suelo Urbanizable Sector 11 Charco del Palo, concretamente en su borde litoral, al ser éste su hábitat potencial.*

c) *Excluir las construcciones, jardines privados y urbanización existente en el Suelo Urbano del Charco del Palo - Hábitat 1250 y proteger los espacios públicos no ocupados por*



edificación y urbanización, así como el ámbito real en la actualidad y potencial futuro de dicho Hábitat.

**2.- En relación a los valores faunísticos del municipio.**

Concretar el régimen de protección del Artículo 123 de la Normativa Estructural sobre Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 estableciendo alguna referencia en su régimen de usos a la Hubara según el texto siguiente o similar: "Cualquier uso estará siempre condicionado a la salvaguarda de las aves o de la fauna protegida existente en la zona"

**3.- En relación a las Unidades Ambientales.**

Redelimitar la Unidad Ambiental SD1 Sistema Dunar Famara, excluyendo los terrenos del Malpaís del Cuchillo (ZONA ZEC) que deberá ser incluido este último en una unidad independiente.

**4.- En relación a la Evaluación Ambiental.**

a) Evaluación ambiental del Suelo Urbanizable. Debe de ampliarse la evaluación ambiental realizada en el Plan General a los suelos urbanizables tanto en la categoría de sectorizado como no sectorizado al establecerse en ésta última los coeficientes de edificabilidad de cada uno de los sectores. Específicamente deberá evaluarse el Sector Industrial número 12 incluyendo medidas correctoras.

b) Evaluación ambiental de la ordenación Pormenorizada. El Plan General debe descender a evaluar las determinaciones de ordenación pormenorizada generadoras de impacto.

**5.- En relación a los valores culturales existentes en el municipio.**

Catálogo Arquitectónico. Deberá excluirse del catálogo los elementos que se encuentran en el interior del Espacio Natural Archipiélago Chinijo pues el Plan Rector de este espacio ya cuenta con un catálogo de protección.

Casco Histórico de Tegui. Identificar la concreta Administración con posibilidad de generar responsabilidad patrimonial, según indica la Transitoria Segunda de la Normativa Estructural sobre Autorizaciones en el Casco Histórico de la Villa de Tegui.

**6.- En relación a las categorías en suelo rústico.**

a) Mayor justificación en aquellos ámbitos del término municipal donde no existe coincidencia entre las categorías de suelo rústico vigentes en el Plan Insular con las propuestas en el Plan General, especialmente entre las categorías ambientales del Plan Insular y las económicas del Plan General.

b) Particularmente, se deberá:



a) Recategorizar como Suelo Rústico de Protección Paisajística 1, los enarenados de jable existentes al naciente de Muñique, excluyéndolos de la categoría SRPAG-3.

b) Recategorizar como Suelo Rústico de Protección Paisajística 1, el entorno de la Montaña de la Mosta que se encuentra categorizado como Suelo Rústico de Protección Agrícola 4 – A2 en el Plan General al no presentar cultivos o preexistencias agrícolas.

c) Establecer un régimen de usos singular, a localizar en las zonas menos sensibles de Montaña de la Mosta, destinadas a Reservas de suelo para actividades agropecuarias explotaciones ganaderas (A2).

d) Justificar la predominancia del valor agrícola en el Lomo de Guantesive (Sur del núcleo de Los Valles) categorizado en el Plan General como Suelo Rústico Agrícola 2, frente al valor Paisajístico otorgado en el PIOL (C.2.1) para esta misma zona.

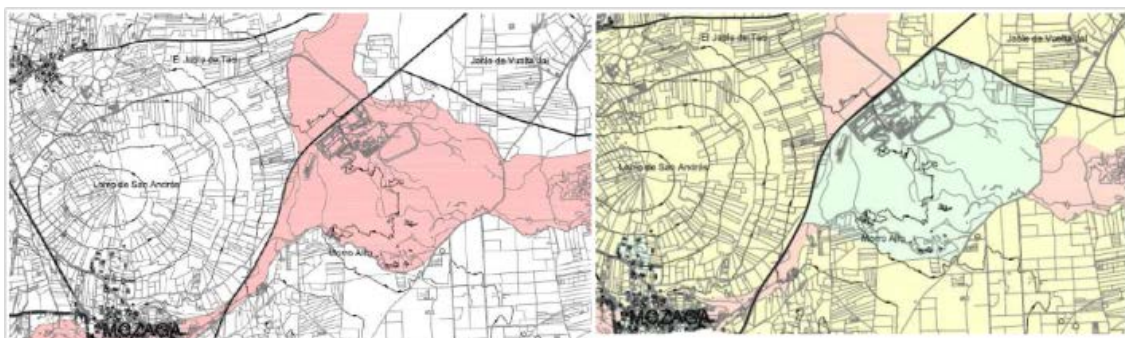
e) Justificar la categoría de Suelo Rústico Agrícola 5 en los Llanos de Zonzamas establecida en el Plan General, toda vez que el PIOL categorizada esta zona como Suelo Rústico de Jable (C.1.2).

#### **1.- En planimetría.**

a) En el Plano A-04-4-2 de Áreas de Interés para su conservación - Geología y Geomorfología deberá:

Grafiar el Malpaís de la Santa como zona de alto valor geológico toda vez que el Plan General categoriza en su plano B.4 este ámbito como SRPN-1 Malpaís del Cuchillo.

Clarificar el valor geológico los suelos en los que se ubica el Complejo Agroindustrial de Tegui (SRPAG-7) y la zona de extracción de piedra ornamental colindante (SRPM-7) pues el Plano A.04 le otorga un alto valor geológico y el Plano 5.1 de Diagnóstico Ambiental - Calidad para la preservación natural, le otorga un bajo valor natural.



**Plano A.4 de alto valor geológico.**

**Plano 5.1 en verde, bajo valor natural.**

b) En el Plano B-4 de Ordenación Estructural del Plan General – Categorización del Suelo deberá corregirse lo siguiente:



*En la leyenda figura el código SRPC-5 Zona Paleontológica de La Santa, pero este no ha sido trasladado al plano (en la zona de La Santa figura una trama de color rosa sin el código SRPC-5).*

**2.- En la Memoria del ISA o Informativa del Plan General.**

*a) Unidad Ambiental J4. Distinguir en la ficha de la Unidad Ambiental J4 – Jable Puerto del Moro (unidad situada al Sur de Charco del Palo) las zonas de valor en consonancia con el Plano 5 de Calidad Natural pues este le atribuye valores medios a la zona limítrofe con las zonas urbanizadas próximas y la ficha la conceptúa en su totalidad con alto valor natural.*

*b) Unidad Ambiental SD1. Deberá clarificarse si la zona oeste de la Unidad Ambiental SD-1 (Sistema Dunar de Famara) que según las ortofotos posee enarenados agrícolas y zonas de dunas, predomina el sistema dunar y sus usos deben limitarse a los ambientales, a los agrícolas o compatibilizar ambos. Todo ello a los efectos de su inclusión o no en el apartado A.3.3 del ISA.*

**3.- En la Normativa del Plan.**

*a) Completar el Artículo 129 de la Normativa Estructural del Plan General regulando los alpendres, almacenes y aljibes dada la incidencia visual de estos elementos en suelos con valores agrícolas y paisajísticos.*

*b) Clarificar el alcance del Artículo 147 de la Normativa Estructural toda vez que éste integra el Sistema General Complejo Agroindustrial de Tegui (EEI-1.1.A.) en el Plan Especial de Recuperación de Zonas de Extracción (PER-1).*

*Concretamente, clarificar si dicho PER-1 puede variar las determinaciones urbanísticas definidas en el artículo 147 tales como alturas o retranqueos.*

Como se puede observar estas cuestiones afectan no sólo al ISA, sino al resto de documentos que conforman el Plan. Se han analizado y valorado, asumiendo el contenido de las mismas, por tanto serán incluidas en las determinaciones finales a incorporar en el Plan de forma previa a su aprobación definitiva, tal y como se puede comprobar en dicho apartado (apartado VII de esta Memoria Ambiental).

**V.3.- Correcciones derivadas del Dictamen de la Ponencia Técnica respecto del documento de Aprobación Provisional.**

El Dictamen de la Ponencia Técnica Oriental, en sesión del 19 de mayo de 2014, acordó elevar al Pleno de la COTMAC la ratificación de la aprobación de la Memoria Ambiental en los mismos términos en que fue aprobada por Acuerdo de la COTMAC del 27 de mayo de 2013. Este Dictamen fue posteriormente ratificado por el



Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de fecha 29 de julio de 2014.

No obstante, en dicho Dictamen, se ha tomado en consideración la aprobación condicionada de la Memoria Ambiental del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, así como las consideraciones incluidas en el informe técnico ambiental que analiza el documento de aprobación provisional del PGO, debiendo proceder a considerar los siguientes aspectos:

- 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*
- 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 Teguiise o del propio Plan Insular, de cara a salvaguardar la necesaria compatibilidad.*
- 3. El PGO debe incorporar las áreas de protección cautelar patrimonial fijadas por el Plan Insular.*
- 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.*

Estos aspectos se han considerado de la siguiente forma:

1. Análisis de la compatibilidad con los condicionantes superpuestos en zonas A y Ba en los siguientes casos:

**a. SUNS-E-3**

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 han incluido las siguientes disposiciones en la ficha del sector:

- En el apartado “observaciones”:

4. *El suelo se superpone al hábitat de interés comunitario "Cuevas no explotadas por el turismo", Código 8310.*

- En el apartado “Determinaciones específicas de contenido ambiental”:

Serán de aplicación las determinaciones de carácter general recogidas en la normativa del Plan para el Suelo Urbanizable, así como la normativa sectorial que le sea de aplicación.

De manera específica:

*\* 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.*

#### **b. SRPAG-4**

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 un nuevo apartado en el artículo 81 que regula de forma específica los usos en esta zona, quedando redactado de la siguiente forma:

4. *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.*





**c. SRPAG-3**

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.

**d. SRPAG-8**

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 un nuevo apartado en el artículo 85 que regula de forma específica los usos en esta zona, quedando redactado de la siguiente forma:

*4. 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. Superposiciones que producen incompatibilidades de ajuste de bordes entre el Plan General y el Plan Insular.

En el Informe ambiental se consideran las siguientes superposiciones que, según el informe técnico ambiental del Plan General, deben ser resueltas por el Plan Insular:

- *La superposición del SRPI-5 "Campo de Golf" y del Suelo Urbano Consolidado de Costa Tegui con el hábitat de interés comunitario "Cuevas no explotadas por el turismo", código 8310, según condicionante impuesto por el Acuerdo de la COTMAC del 31 de marzo de 2014 a la propuesta de Memoria Ambiental del Plan Insular.*
- *Además se considera la 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 al desarrollo de la Universidad pasa a ser SRPI-10.*

*En el artículo 88 se incluye el siguiente apartado:*

*9. Concretamente en el SRPI-10, donde se desarrollará la futura Universidad, 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.

- *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.*

A este respecto, 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.

- Se detectan no coincidencias plenas en los ámbitos delimitados como SRPM-4 y ZAE Bb, sobre las que el PGO deberá ajustarse.

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 delimitación de la misma.

3. Incorporación de 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 Fiquineo.

De los elementos a los que se hace referencia, hay que especificar lo siguiente:

- La ermita de San Andrés de Tao ya se encuentra grafiada con el código P-120 Iglesia S. Andrés de Tao.



- 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 catalogo 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 elemento patrimonial del Barranco de Tenegüime.
  - El yacimiento arqueológico del Barranco de Fiquineo, se incorpora en el plano B.8.2 de Afecciones y correspondiente plano de Ordenación pormenorizada.
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. A este respecto, 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 Tegüise. 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.



Además de las correcciones que se incorporan como consecuencia del apartado primero del Dictamen, se ha tenido en consideración las correcciones derivadas del apartado Segundo, pero en ningún caso suponen una modificación sustancial de la valoración ambiental efectuada. Estas consideraciones formaron parte de la Addenda del Plan General de Ordenación y se desarrollan en detalle en el apartado *B.2.6 Aprobación Provisional del Plan General* y apartado *B.2.7 Aprobación Definitiva de la Addenda del Plan General* de la Memoria de Ordenación.

Finalmente la COTMAC, en sesión celebrada el 29 de julio de 2014, llegó al siguiente acuerdo:

**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.

## **VI.- ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DERIVADOS DEL PLAN**

El Plan General plantea una ordenación del suelo y una serie de actuaciones que definen el marco de desarrollo futuro del municipio. Este marco ha quedado establecido después de estudiar a fondo la capacidad de acogida de cada una de las actuaciones propuestas, dentro de cada unidad ambiental definida. A este respecto se realizó una valoración detallada, incluida en el Informe de Sostenibilidad y en el documento justificativo y que a fin de no resultar repetitivos a continuación se resume.

Las determinaciones del Plan potencialmente generadoras de impactos, se pueden estructurar en los siguientes bloques en función de las tres clases de suelo:



→ En Suelo Rústico: Las actuaciones de interés general y las nuevas instalaciones agropecuarias que se permitan instalar pueden generar en todo caso un impacto poco o nada significativo, siempre que los correspondientes proyectos respeten las condiciones específicas para las edificaciones e instalaciones que se planeen.

Por otro lado bajo la categoría de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras se han incluido las infraestructuras viarias existentes y previstas en el planeamiento insular y regional en materia de carreteras de interés general.

En el caso de la regulación del espacio edificado, las determinaciones deben estar orientadas a atender las singularidades paisajísticas y la fragilidad ambiental de los entornos en los que se insertan estos asentamientos. Se deben adecuar las ordenanzas a las densidades, volúmenes edificatorios, tipología constructiva, etc. del entorno en el que se insertan, teniendo también en cuenta la regulación de las actividades agropecuarias que puedan existir.

En definitiva, no se han identificado delimitaciones de categorías, ni regímenes de usos permitidos o autorizables susceptibles de alterar negativamente las condiciones medioambientales preexistentes.

→ En Suelo Urbano: Las zonas sobre las que se podrá generar un mayor impacto son las incluidas dentro de unidades de actuación. En general se trata de zonas de borde con degradación ambiental o crecimientos edificatorios espontáneos que requieren de ordenación. En todo caso se trata también de impactos poco o nada significativos.

Respecto a la regulación de los procesos comunes de ocupación del espacio urbano consolidado, a través de las ordenanzas específicas para cada zona, se pueden regular las actuaciones de reestructuración, rehabilitación y nueva construcción. El objetivo principal será lograr una adecuada distribución de los espacios libres y zonas verdes, volúmenes edificatorios, sistema viario interior, etc., que redunde en la mejora y control de la calidad ambiental del medio urbano.

→ En Suelo Urbanizable: Se incluyen las zonas que albergarían los nuevos desarrollos residenciales, comerciales e industriales, considerados estratégicos



en el modelo de desarrollo del municipio. Estas serán las zonas que van a exigir una mayor transformación del espacio existente y por tanto de sus condiciones ambientales. Sin embargo, hay que tener en cuenta que el diagnóstico ambiental realizado, seleccionó aquellos sectores con una mayor capacidad de acogida para los usos propuestos, por lo que el resultado general es la existencia de un grado de impacto moderado o poco significativo, sin perjuicio de que el contenido ambiental más detallado del planeamiento de desarrollo describa medidas o resultados más positivos.

En la siguiente tabla se presentan las determinaciones del PGO que se consideran principales generadoras de impactos tanto positivos como negativos:

	DETERMINACIONES	DESCRIPCIÓN
<b>ACTUACIONES RELATIVAS A SISTEMAS GENERALES</b>	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
	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 Cocoteros
	Sistema general de saneamiento y depuración	Red de saneamiento de núcleos costeros: Cocoteros y Caleta Caballo
		Red de saneamiento de núcleos: Nazaret, Tahíche, La Villa
	Sistema general de recogida de residuos sólidos	Punto limpio Caleta Caballo
	<b>ACTUACIONES RELATIVAS A SISTEMAS LOCALES</b>	Sistema local de dotación sanitaria
Ampliación del centro de salud de Tahíche		
Sistema local de dotación		Escuela infantil de 0 a 3 años en Costa Teguiise



	DETERMINACIONES	DESCRIPCIÓN
	educativo	Ampliación colegio Guatiza
	Sistema local de dotación sociocultural	Centro cívico en Costa Tegui
		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 Tegui
	Sistema local de dotación de bienestar social	Centro de ancianos en la Villa de Tegui
	Sistemas locales de espacios libres	Espacio libre anexo al centro 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 Tegui
		Espacio libre Los Valles
<b>ACTUACIONES PARA LA</b>		Instalaciones para un parque infantil en Tahíche



	DETERMINACIONES	DESCRIPCIÓN
<b>CONSERVACIÓN DEL MEDIO URBANO</b>		Reasfaltado de calles deterioradas en Costa Teguíse
		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 Teguíse
		Renovación y optimización energética del alumbrado público de la zona turística de Costa Teguíse
		Tratamiento de los accesos peatonales y zonas verdes entre las parcelas de la urbanización en Costa Teguíse
		Mantenimiento y mejoras en alumbrado público
		Soterramiento de líneas y mejoras de infraestructuras eléctricas
		Asfaltado de calles
		Acondicionamiento carril bici. Anillo insular carril bici Lanzarote.
<b>ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES</b>		Restauración hidrológica-forestal de las laderas de Guanapay
		Centro de interpretación del Jable
		Tratamiento de suelo agrícola y actividades agropecuarias
<b>ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>		PE de Ordenación del Conjunto Histórico de la Villa de Teguíse
		PE de Ordenación y Acondicionamiento del litoral del frente marítimo de Costa Teguíse
		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

Por otro lado, se ha incluido en la Ordenación Pormenorizada los anexos correspondientes a los **ámbitos de suelo urbanizable**, incluyendo el documento justificativo de los mismos, donde, al igual que en las fichas correspondientes, se incluyen las medidas protectoras para el medio ambiente. No obstante a raíz del informe técnico ambiental emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental, **se incorpora también al ISA este análisis.**

La caracterización de los impactos se ha realizado a partir del tipo de efecto que pueden originar, es decir, si se trata de efectos primarios, secundarios,



acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos. A los efectos del Plan se definen de la siguiente forma:

- Un efecto es **negativo** cuando se traduce en pérdida de valor natural, estético-cultural, paisajístico, de productividad ecológica, o en aumento de los perjuicios derivados de la contaminación, de la erosión y demás riesgos ambientales en discordancia con la estructura ecológico-geográfica, el carácter y la personalidad de una localidad determinada.
- Un efecto es **positivo** cuando supone un incremento de la calidad de los recursos y una reducción de los perjuicios y riesgos ambientales.
- Un efecto es **primario** cuando no es causa de otro efecto, es decir, cuando se deriva directamente de la aplicación de una actuación concreta.
- Un efecto es **secundario** cuando median entre acción y consecuencia otros elementos.
- Un efecto es **simple** cuando se manifiesta sobre un solo componente ambiental, o cuyo modo de actuación es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de sus sinergias.
- Un efecto es **acumulativo** cuando es consecuencia de la combinación de varios efectos y al prolongarse la acción en el tiempo del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad.
- Un efecto es **sinérgico** cuando la alteración final causada por un conjunto de efectos es mayor que la suma de todos los individuales. Se incluye en este tipo, aquellos cuyo modo de acción inducen en el tiempo la aparición de otros nuevos.
- Un efecto es **permanente** si éste implica una alteración indefinida en el tiempo, mientras que el efecto **temporal** supone una alteración no permanente, con un plazo de manifestación determinado, que normalmente es posible conocer o estimar.
- Un efecto puede ser a **corto, medio o largo plazo** dependiendo del tiempo transcurrido entre la acción y el efecto. Estos se definen respectivamente como aquellos cuya incidencia puede manifestarse dentro del tiempo comprendido dentro de un ciclo anual, antes de cinco años, o en un periodo superior.





En general se puede decir que no existen unidades ambientales afectadas por impactos reseñables respecto a las condiciones medioambientales preexistentes y su capacidad de carga para los usos propuestos.

En el Informe de Sostenibilidad Ambiental se incluyen las fichas que analizan las relaciones para cada ámbito de actuación y los sectores de suelo asociados. La concentración del desarrollo estratégico que más actuaciones implica en los ámbitos que tienen una menor calidad ambiental, así como el abandono de las actividades agrarias y el deterioro paisajístico, facilitan la adecuación de las determinaciones propuestas.

El Plan incorpora además una serie de medidas correctoras, cuyo fin es minimizar los impactos que pueda conllevar la aplicación de las determinaciones del Planeamiento o mejorar las condiciones ambientales actuales. Estas medidas aparecen detalladas o integradas tanto en el Informe de Sostenibilidad, como en los documentos Justificativo y Normativo, por lo que a fin de evitar repeticiones, en este apartado se resumen en función de las escalas de aplicación. Así se tiene:

- Respecto a la Ordenación de rango superior, se propone agilizar las actuaciones derivadas de los instrumentos de planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos, impulsando la creación del órgano gestor, así como las medidas de implantación de los Planes correspondientes, coordinándolas con el Gobierno de Canarias.
- Respecto al desarrollo de la Ordenación Urbanística municipal, el Plan General plantea documentos de desarrollo del mismo que profundicen y ordenen en mayor detalle, ámbitos específicos por razón de su singularidad y uso. Dentro de este grupo estarían por ejemplo, el Plan de rehabilitación del Casco Histórico de Tegui, debiendo promoverse la tramitación del documento hasta su aprobación definitiva, los proyectos de dotaciones y equipamientos derivados, las obras de peatonalización y urbanización general del área.
- En cuanto a las actuaciones de carácter general se deberá abordar la planificación del tráfico rodado, la rehabilitación y reutilización de viviendas existentes con valor etnográfico, la aplicación de una concepción racional e integrada de las instalaciones y construcciones (tipologías, dimensiones, materiales constructivos, etc.), creación de espacios de ocio, deportivos y de esparcimiento, recuperación de labores agrícolas, etc.



→ En cuanto a los sistemas generales, dotaciones y equipamientos, se establecen varios condicionantes entre los que destacarían:

Evitar los taludes de grandes proporciones, siendo preferible la construcción de muros de piedra seca y en cualquier caso deberá realizarse un tratamiento paisajístico de los mismos, así como de los desmontes y garantizar su mantenimiento.

El cableado del tendido eléctrico o telefónico deberá ser enterrado.

Los desmontes o terraplenes necesarios no deberán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea por plantación, repoblación u otros análogos.

→ Respecto a las nuevas áreas a urbanizar, se acometerán las actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, mejoras de firme, acondicionamiento de aceras, ajardinamiento de espacios libres, zonas verdes y zonas libres de edificación con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas. La urbanización deberá prever la evacuación de aguas de escorrentías y reutilizar el suelo agrícola de alto potencial agrológico que pudiera verse afectado.

Las medidas planteadas se concretan en las siguientes:

- **Respecto al suelo rústico.**

1. ***Condiciones para la defensa y mejora de valores naturales y usos tradicionales***

La alta calidad del paisaje y de la componente ambiental de todo el ámbito municipal son las circunstancias que pueden hacer incrementar la incidencia de la ejecución de las propuestas. En este sentido y dado que la clasificación del suelo propuesta se orienta en gran parte hacia la protección y conservación de los valores ambientales y paisajísticos existentes, únicamente cabe plantear una serie de medidas para aminorar la afección de las actuaciones antrópicas que se desarrollan sobre el suelo rústico municipal:

- a) Respecto al soporte geológico y las geoformas:



- Evitar en lo posible la formación de desmontes y taludes, adaptando las construcciones a la pendiente existente. En caso contrario procurar:
  - Taludes tendidos de superficie ondulada.
  - Bancales en los desmontes que se puedan plantear.
  - Programa de restauración de canteras y piconeras.
- b) Respecto al suelo:
  - Mantenimiento del suelo fértil.
  - Medidas de control de la erosión (mantenimiento de terrazas en vertientes abancaladas con operaciones selectivas de sectores con intensas pérdidas de suelo).
  - Prácticas de drenaje.
  - Enriquecimiento y mantenimiento del contenido en materia orgánica (abonado orgánico, rotación de cultivos, barbechos...)
  - Manejo racional del ganado.
  - Fomento de prácticas agrícolas sostenibles.
- c) Respecto a los elementos bióticos:
  - Manejo racional del ganado
  - Densificación y enriquecimiento de la cubierta vegetal, con especies autóctonas, en sintonía con la reducción de la presión ganadera en determinadas zonas
  - Planes de protección, recuperación y conservación de la fauna (aves esteparias y rapaces)
  - Medidas para evitar la proliferación de pistas y tendidos eléctricos aéreos en zonas en las que se pueda afectar a especies protegidas.
- d) Respecto al paisaje
  - Determinar usos en función de la capacidad de acogida del medio
  - Adaptación de los aprovechamientos a las formas del medio
  - Estructuras que provoquen el mínimo corte visual
  - Respetar las tipologías constructivas de la zona
  - Interposición de pantallas vegetales para ocultar elementos no integrados paisajísticamente
  - Medidas de control de proliferación del disperso edificatorio



- Integración de instalaciones ganaderas
- Mantenimiento y conservación de muros de piedra
- e) Respecto al patrimonio cultural
  - Realización de inventarios de bienes a proteger
  - Delimitación de bienes arqueológicos
  - Restauración o rehabilitación de bienes
  - Medidas específicas de protección
  - Programas de educación y concienciación ciudadana
- f) Respecto a los recursos hídricos
  - Mejora e instalación de plantas desalinizadoras
  - Minimizar las interferencias de los flujos de agua (vertidos de residuos sólidos en los barrancos, instalaciones, etc)
  - Control de fertilizantes y productos químicos de la agricultura
  - Fomento de prácticas de agricultura ecológica

## **2. *Condiciones para los asentamientos rurales***

- Las tipologías edificatorias cumplirán las determinaciones de las Directrices de Ordenación, en cuanto a proyectarse como tipologías del medio rural, prohibiéndose la casa-salón
- Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje
- Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.
- Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en barandillas y puertas exteriores.
- Las edificaciones y construcciones mostrarán todos sus paramentos de fachada perfectamente terminados, acordes con el entorno
- Se deberá resolver la contaminación visual derivada del tendido eléctrico y telefónico aéreo



- Se atenderá especialmente a las zonas libres de las parcelas, procurando el mantenimiento de las mismas, prohibiéndose el almacenamiento de residuos, como chatarras, y adecuando en todo momento estas áreas, con vistas a producir una imagen exterior acorde con el entorno, utilizando al efecto, pantallas o camuflajes vegetales

### **3. *Respecto a las obras de Sistemas Generales, Dotaciones y Equipamientos.***

- En relación con el viario y demás infraestructura viaria, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.
- Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes, a ser posibles autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.
- El cableado del tendido eléctrico o telefónico debería ser enterrado siempre que fuera posible.
- Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes.
- Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio
- Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.
- Para la realización de obras o actividades que lleven aparejadas movimientos de tierra con pendientes superiores al 15%, los proyectos deberán incluir la documentación y estudios necesarios que incorporen las



medidas correctoras suficientes para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

- Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco, preverá la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

- **Respecto al suelo urbano y urbanizable**

Medidas correctoras para la integración de las nuevas áreas a urbanizar:

En principio, se considera que ciertos efectos ambientales derivados de algunas determinaciones del planeamiento, especialmente los ligados a la urbanización y/o edificación de nueva implantación, no pueden ser corregidos. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- Modificación previsible e irreversible de las geoformas.
- Eliminación de la cobertura vegetal.
- Desestructuración general del suelo con la consiguiente modificación de los flujos de escorrentía.
- Alteración general del paisaje, tanto en el lugar de la actuación como en el entorno.

Sin perjuicio de otras determinaciones establecidas en el documento normativo, todo aprovechamiento y uso del suelo, deberá respetar las siguientes determinaciones:

- Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas, empleando para ello métodos comunes de ajardinamiento.
- Se abordarán actuaciones de mejora del firme de algunos viales, así como el acondicionamiento de diversas aceras.
- El ajardinamiento en los espacios libres, zonas verdes y zonas libre de edificación se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas.
- Cualquier ajardinamiento que se lleve a cabo preverá los riegos de ayuda iniciales, así como el mantenimiento en buen estado de riego y jardines en general.



- No podrá modificarse el emplazamiento del mobiliario urbano, especies vegetales o animales protegidas o de valor etnográfico o arquitectónico a nivel de patrimonio histórico. De ser obligada la búsqueda de un nuevo emplazamiento se deberá garantizar la conservación y mantenimiento en su estado original y en su caso la mejora.
- Elección del mobiliario urbano acorde con las características edificatorias existentes, debiéndose buscar su integración en el paisaje urbano.

En el suelo urbano y urbanizable solamente podrán instalarse actividades autorizables por la normativa de aplicación en la materia, que dispongan de las medidas correctoras y de prevención necesarias para disminuir su impacto.

**a) *Respecto a la urbanización***

En principio, el mayor potencial de transformación territorial inherente al planeamiento propuesto se circunscribe a las bolsas de suelo reservado para la expansión futura de la edificación, ya sea en suelo urbano, urbanizables o en asentamientos rurales. Será en estos sectores donde la ejecución de desmontes y taludes, el tránsito de vehículos pesados y los movimientos de tierras serán más significativos. Entre las medidas generales destinadas a aminorar los efectos ambientales de estas actuaciones destacan:

- Se han evitado los bordes rectilíneos de los suelos urbanos y urbanizables que no se adapten a las características topográficas. La transición entre el suelo urbano y urbanizable y el suelo rústico se realiza de manera gradual, de forma que se evitan los cambios bruscos entre ambas unidades.
- La ejecución de aquellas actuaciones con un mayor impacto visual potencial, conllevarán un estudio del medio más detallado, que contemple aquellos puntos del entorno desde los que sea más visible y que puedan soportar un mayor número de observadores, debiendo articular las medidas correctoras precisas, entre las que se ha de incluir el apantallamiento vegetal, con especies autóctonas o características del entorno.
- No se realizarán actuaciones urbanísticas cuyos efectos físicos traspasen los límites establecidos para el área a urbanizar, como es el caso de terraplenes, muros, explanaciones, acumulación de escombros, etc.



- Los sectores del área de actuación cuya pendiente sea superior al 15% deberían ser considerados como áreas ajardinadas.
- Evitar la compactación del suelo seleccionando, en lo posible, maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamiento de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
- La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía.
- En el caso de obras, siempre que el tránsito de vehículos pesados se realice por pistas de tierras, éstas deberían ser previamente mojadas para evitar la emisión de partículas a la atmósfera
- En los casos en los que los movimientos de tierras den lugar al mantenimiento de grandes superficies expuestas se tomarán las medidas oportunas para evitar los procesos erosivos.
- Evitar la contaminación acústica derivada del tránsito de maquinarias de obra. Para ello se pueden aprovechar los obstáculos naturales o instalar pantallas artificiales que eviten la propagación del ruido hacia las zonas más pobladas. También se puede incidir en la organización del tránsito de maquinaria y de vehículos, de manera que se controlen los incrementos de niveles sonoros ocasionados por los mismos.
- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

**b) *Respecto a las edificaciones, construcciones e instalaciones***

En todo caso, todo acto de aprovechamiento y uso del suelo, tendrá en cuenta las siguientes determinaciones generales:

- Las tipologías edificatorias asumirán en lo posible las características preexistentes, siempre que no se especifique lo contrario de manera explícita.
- Se evitará la tipología casa-salón
- Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas, totalmente terminados, empleando formas, materiales y colores





que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

- Se evitarán los alicatados en fachadas, empleándose, en todo caso, piedra (natural o artificial) o muros enfoscados y pintados.
- Mitigar el contraste con el uso de pantallas o camuflajes vegetales integrando las formas duras y rectas de las construcciones
- Las edificaciones y construcciones adosadas y entremedianeras enfoscarán y pintarán el muro medianero en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto. En algunos casos, podría ser deseable la simulación mediante pintura de ventanas falsas o cualquier otro tratamiento de medianeras, que rompan el volumen del muro, circunstancia que deberá estudiarse en cada caso concreto para comprobar su efectividad.
- Se deberá resolver la contaminación visual derivada del tendido eléctrico y telefónico aéreo, así como del “cableado” sistemático de fachadas. Para ello se aportan las siguientes soluciones:
  - 1) En lo posible, canalización subterránea del cableado.
  - 2) Conducción del cableado por el interior de los aleros, en aquellas edificaciones en las que ya existan.
  - 3) Instalación del cableado paralelo a la línea inferior de unión entre los aleros y la fachada, intentándose ajustar en lo posible a la misma.
  - 4) Conducción del cableado por “canaletas” o molduras longitudinales, anejas a los aleros, en las que introducir el cableado.
  - 5) Utilización de canaletas en las que introducir el cableado, evitando su visionado exterior
  - 6) Utilización de molduras longitudinales a las fachadas sobre las que canalizar el cableado
  - 7) En todos los casos, pintado del cableado de igual color que la fachada de la edificación.

En el suelo rústico se cumplirán las siguientes determinaciones:

- En todo caso, todo aprovechamiento y uso del suelo rústico, llevará aparejada la retirada de escombros, residuos orgánicos o inorgánicos, inertes o no, tanto preexistentes en la unidad apta para la edificación y/o



fincas, como si los mismos se generaran como consecuencia de la materialización del citado aprovechamiento y uso.

- Cuidar el diseño de las instalaciones procurando mantener equilibrio con las alturas, formas, líneas, colores y texturas circundantes, eligiendo aquellas más acordes con el espacio exterior. En todo caso, se debe tender a reproducir la tipología arquitectónica tradicional.
- Se recomienda el mimetismo para todos los cerramientos de parcela.

Se estima, en base a todo lo expresado con anterioridad que el territorio puede absorber perfectamente las actuaciones planteadas y que el establecimiento del conjunto de medidas correctoras y protectoras ayudará a conseguir una implantación de la propuesta con los menores costes ambientales y la mayor integración en el territorio.



## **VII.- DETERMINACIONES FINALES A INCORPORAR A LA PROPUESTA DEL PLAN**

El objeto de este documento de Memoria Ambiental es introducir la evaluación ambiental estratégica como un instrumento de prevención que contribuya a integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de la planificación.

Una vez se han analizado las alegaciones e informes recibidos, el Plan deberá incorporar a su documentación los siguientes aspectos:

- Correcciones de planimetría y texto en aquellos casos en los que las alegaciones realizadas fueran estimadas. A este respecto hay que incidir en el hecho de que las alegaciones, si bien han sido analizadas, estableciendo su estimación o no, deben ser ratificadas por el Ayuntamiento Pleno.
- Corrección de los siguientes aspectos derivados del Informe técnico ambiental del Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental:
  1. Categorización como Suelo Rústico de Protección Natural del Suelo Rústico de Protección Territorial ubicado al sur de Charco del Palo dada la presencia de la especie *Caralluma Buchardii*.
  2. Establecimiento de medidas de protección concretas a dicha especie en la Ficha Urbanística del Sector de Suelo Urbanizable Sector 11 Charco del Palo, concretamente en su borde litoral, al ser éste su hábitat potencial.
  3. Exclusión de las construcciones, jardines privados y urbanización existente en el Suelo Urbano del Charco del Palo - Hábitat 1250 y protección de los espacios públicos no ocupados por edificación y urbanización, así como el ámbito real en la actualidad y potencial futuro de dicho Hábitat.
  4. Concreción del régimen de protección del Artículo 123 de la Normativa Estructural sobre Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 estableciendo alguna referencia en su régimen de usos a la Hubara.
  5. Redelimitación de la Unidad Ambiental SD1 Sistema Dunar Famara, excluyendo los terrenos del Malpaís del Cuchillo (ZONA ZEC) que deberá ser incluido este último en una unidad independiente.
  6. Ampliar la evaluación ambiental realizada en el Plan General a los suelos urbanizables tanto en la categoría de sectorizado como no sectorizado al



establecerse en ésta última los coeficientes de edificabilidad de cada uno de los sectores. Específicamente deberá evaluarse el Sector Industrial número 12 incluyendo medidas correctoras.

7. Realizar la evaluación ambiental de las determinaciones de ordenación pormenorizada generadoras de impacto.
8. Excluir del catálogo los elementos que se encuentran en el interior del Espacio Natural Archipiélago Chinijo.
9. Identificar la concreta Administración con posibilidad de generar responsabilidad patrimonial, según indica la Transitoria Segunda de la Normativa Estructural sobre Autorizaciones en el Casco Histórico de la Villa de Tegui.
10. Mayor justificación en aquellos ámbitos del término municipal donde no existe coincidencia entre las categorías de suelo rústico vigentes en el Plan Insular con las propuestas en el Plan General, especialmente entre las categorías ambientales del Plan Insular y las económicas del Plan General. Particularmente, se deberá:
  - a) Recategorizar como Suelo Rústico de Protección Paisajística 1, los enarenados de jable existentes al nacimiento de Muñique, excluyéndolos de la categoría SRPAG-3.
  - b) Recategorizar como Suelo Rústico de Protección Paisajística 1, el entorno de la Montaña de la Mosta que se encuentra categorizado como Suelo Rústico de Protección Agrícola 4 – A2 en el Plan General al no presentar cultivos o preexistencias agrícolas.
  - c) Establecer un régimen de usos singular, a localizar en las zonas menos sensibles de Montaña de la Mosta, destinadas a Reservas de suelo para actividades agropecuarias explotaciones ganaderas (A2).
  - d) Justificar la predominancia del valor agrícola en el Lomo de Guantesive (Sur del núcleo de Los Valles) categorizado en el Plan General como Suelo Rústico Agrícola 2, frente al valor Paisajístico otorgado en el PIOL (C.2.1) para esta misma zona.
  - e) Justificar la categoría de Suelo Rústico Agrícola 5 en los Llanos de Zonzamas establecida en el Plan General, toda vez que el PIOL categorizada esta zona como Suelo Rústico de Jable (C.1.2).
11. En el Plano A-04-4-2 de Áreas de Interés para su conservación - Geología y Geomorfología se deberá:
  - a) Graficar el Malpaís de la Santa como zona de alto valor geológico.



- b) Clarificar el valor geológico de los suelos en los que se ubica el Complejo Agroindustrial de Tegui (SRPAG-7) y la zona de extracción de piedra ornamental colindante (SRPM-7).
12. En el Plano B-4 de Ordenación Estructural del Plan General – Categorización del Suelo deberá corregir la leyenda que figura con el código SRPC-5 Zona Paleontológica de La Santa.
13. Distinguir en la ficha de la Unidad Ambiental J4 – Jable Puerto del Moro las zonas de valor en consonancia con el Plano 5 de Calidad Natural.
14. En la Unidad Ambiental SD1, clarificar si en la zona oeste de la Unidad Ambiental SD-1 (Sistema Dunar de Famara), predomina el sistema dunar y sus usos deben limitarse a los ambientales, a los agrícolas o compatibilizar ambos. Todo ello a los efectos de su inclusión o no en el apartado A.3.3 del ISA.
15. Completar el Artículo 129 de la Normativa Estructural del Plan General regulando los alpendres, almacenes y aljibes dada la incidencia visual de estos elementos en suelos con valores agrícolas y paisajísticos.
16. Clarificar el alcance del Artículo 147 de la Normativa Estructural toda vez que éste integra el Sistema General Complejo Agroindustrial de Tegui (EEI-1.1.A.) en el Plan Especial de Recuperación de Zonas de Extracción (PER-1), clarificar si dicho PER-1 puede variar las determinaciones urbanísticas definidas en el artículo 147 tales como alturas o retranqueos.

Por todo ello, se estima que es necesario añadir estas nuevas determinaciones ambientales al instrumento de ordenación, sin perjuicio de las que puedan derivarse del acuerdo que adopte el órgano ambiental (COTMAC) conforme al procedimiento de evaluación previsto en el Decreto 55/2006 (Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias).

En este sentido, el Acuerdo de la COTMAC, de fecha 27 de mayo de 2013, publicado en el BOC nº115 del martes 18 de junio de 2013, aprobó la Memoria Ambiental del Plan en esos términos, por lo que no son añadidas nuevas determinaciones a incorporar en la misma que las ya especificadas.

Por otro lado, las correcciones derivadas de los informes sectoriales y alegaciones que se incorporan al Plan, no generan modificaciones sustanciales en el modelo propuesto.



*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*  
*SEPTIEMBRE 2014*

En la siguiente tabla se aportan las correcciones efectuadas en base a las determinaciones del Acuerdo de la COTMAC que aprobó la Memoria Ambiental y los apartados de la memoria del Plan donde se han corregido en consecuencia.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE  
SEPTIEMBRE 2014

Cuestión planteada		Corrección realizada	Observaciones
1.-En relación a los valores florísticos	<i>Categorizar como Suelo Rústico de Protección Natural, el Suelo Rústico de Protección Territorial ubicado al sur de Charco del Palo dada la presencia de la especie Caralluma Bucharidii.</i>	<p>Mapa que muestra el área de Charco del Palo con zonas de protección natural (SRPN-5) y territorial (SUSNO) en rojo y verde. Incluye la leyenda 'CHARCO DEL PALO' y referencias a 'Punto Abrigado' y 'RIO JOAQUÍN'.</p>	<p>Se introduce el artículo 122 en la normativa que desarrolla el régimen específico del SRPN-5.</p> <p>Se corrige el plano B4 de Ordenación estructural. Categorización del suelo y además los planos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano 1 del anexo 2.2.2.</li> <li>• B.7., B.8.1. y B.8.2 de ordenación estructural.</li> <li>• Planos 8, 9 y 11 del ISA.</li> </ul>
	<i>Establecer medidas de protección concretas a dicha especie en la Ficha Urbanística del Sector de Suelo Urbanizable Sector 11 Charco del Palo, concretamente en su borde litoral, al ser éste su hábitat potencial.</i>	<p>Se incorpora a dicha ficha, que de manera específica: <i>Es de aplicación el Plan de Conservación del hábitat de la cuernúa (Caralluma bucharidii). Por lo que se deberá prestar especial atención a la posible presencia de ejemplares, debiendo realizar un estudio ambiental previo a cualquier tipo de urbanización.</i></p>	<p>Se incorporan a todas las fichas de los suelos urbanizables dos nuevos apartados, uno de evaluación y valoración ambiental y otro de determinaciones de específicas de contenido ambiental.</p>
	<i>Excluir las construcciones, jardines privados y urbanización existente en el Suelo Urbano del Charco del Palo, del Hábitat 1250 y proteger los espacios públicos no ocupados por edificación y urbanización, así como el ámbito real en la actualidad y potencial futuro de dicho Hábitat.</i>	<p>Mapa detallado de un sector urbano con áreas de exclusión y protección de hábitat (Hábitat 1250) en colores amarillos y verdes.</p>	<p>Se elimina el grafiado del hábitat 1250 del plano de Ordenación pormenorizada, plano C.2.2.1</p>
2.-En relación a los valores faunísticos	<i>Concretar el régimen de protección del Artículo 123 de la Normativa Estructural sobre Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 estableciendo alguna referencia en su</i>	<p>Se añade un nuevo epígrafe al artículo mencionado, que ha pasado a reenumerarse como artículo 124 quedando redactado de la siguiente forma:</p>	



Cuestión planteada		Corrección realizada	Observaciones
	<i>régimen de usos a la Hubara según el texto siguiente o similar: "Cualquier uso estará siempre condicionado a la salvaguarda de las aves o de la fauna protegida existente en la zona"</i>	"Artículo 124.3 Cualquier uso estará siempre condicionado a la salvaguarda de las aves o de la fauna protegida existente en la zona".	
3.- En relación a las Unidades Ambientales.	<i>Redelimitar la Unidad Ambiental SD1 Sistema Dunar Famara, excluyendo los terrenos del Malpaís del Cuchillo (ZONA ZEC) que deberá ser incluido este último en una unidad independiente.</i>		<p>Los terrenos del Malpaís del Cuchillo incluidos en la zona ZEC se incluyen en la Unidad MP-3, cuya ficha se incluye en la Memoria Informativa, apartado C.2.11.</p> <p>Los planos afectados son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano A.7.6. Diagnóstico Ambiental. Unidades Ambientales Homogéneas</li> <li>• Plano 3. Unidades Ambientales Homogéneas del ISA</li> <li>• Plano A4.4.2. Geología y Geomorfología. Áreas de interés para su conservación</li> <li>• Plano A.4.9. Información Ambiental. Unidades del Paisaje</li> <li>• Plano A.7.5. Diagnóstico Ambiental. Limitaciones de Uso, coincidente con Plano 6. Limitaciones de Uso del ISA</li> </ul>
4. En relación a la Evaluación Ambiental	<i>Evaluación ambiental del Suelo Urbanizable. Debe de ampliarse la evaluación ambiental realizada en el Plan General a los suelos urbanizables tanto en la categoría de sectorizado como no sectorizado al establecerse en ésta última los coeficientes de edificabilidad de cada uno de los sectores. Específicamente deberá evaluarse el Sector Industrial número 12 incluyendo medidas correctoras.</i>	Se ha incluido la valoración de los suelos urbanizables en el apartado A5.4 <i>Valoración detallada y signo de los impactos y de sus probables efectos</i> , del ISA, así como en las fichas correspondientes, incluyendo dos nuevos apartados en las mismas, uno de evaluación y valoración ambiental y otro de determinaciones de específicas de contenido ambiental.	<p>Respecto al Sector Industrial SUSNO-7 en Costa Tegui, antes sector industrial 12, se ha incluido en la ficha S.CT-1 correspondiente, las condiciones siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Deberá disponerse una franja de espacio libre público de al menos diez metros de profundidad en los límites del ámbito con el suelo rústico.</li> <li>2. Podrán ser ajustadas por el Plan Parcial en función de la edificabilidad realmente consumidas.</li> <li>3. No se admite subdivisión en unidades de actuación.</li> <li>4. Las naves a desarrollar tendrán frente a</li> </ol>



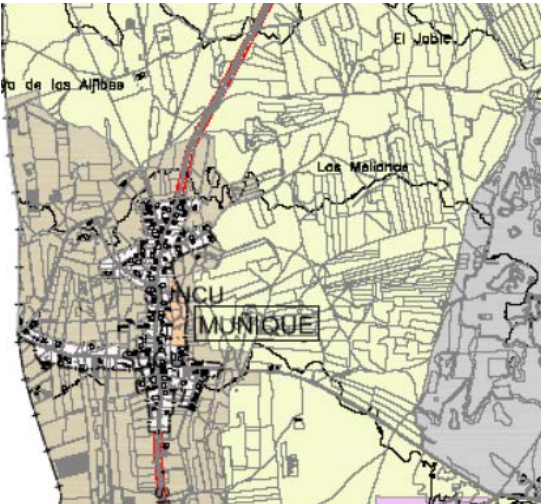
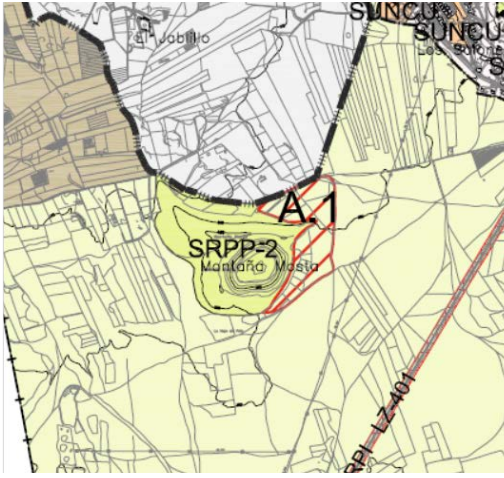


*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*

*SEPTIEMBRE 2014*

Cuestión planteada		Corrección realizada	Observaciones
			la carretera de acceso a la urbanización Costa Tegui, ubicando en ellas industrias-escaparates o representativas. 5. Las manzanas industriales no superarán los 190 mts lineales (60x3+10 de pasillos) 6. Los equipamientos se ubicarán preferentemente en la confluencia con el Campo de Golf de Costa Tegui.
	<i>Evaluación ambiental de la ordenación Pormenorizada. El Plan General debe descender a evaluar las determinaciones de ordenación pormenorizada generadoras de impacto.</i>	Se ha incluido la evaluación de los aspectos de la Ordenación Pormenorizada con efectos sobre el medio ambiente en el apartado A5.5 del ISA	
<b>5. En relación a los valores culturales existentes en el municipio</b>	<i>Deberá excluirse del catálogo los elementos que se encuentran en el interior del Espacio Natural Archipiélago Chinijo pues el Plan Rector de este espacio ya cuenta con un catálogo de protección.</i>	Se han excluido dichos elementos del Catálogo	
	<i>Identificar la concreta Administración con posibilidad de generar responsabilidad patrimonial, según indica la Transitoria Segunda de la Normativa Estructural sobre Autorizaciones en el Casco Histórico de la Villa de Tegui.</i>	Se introduce en el apartado XX de la Normativa Estructural el siguiente texto: "...siendo de aplicación el artículo 35 del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo."	



	Cuestión planteada	Corrección realizada	Observaciones
<p>6. En relación a las categorías en suelo rústico</p>	<p>Recategorizar como Suelo Rústico de Protección Paisajística 1, los enarenados de jable existentes al naciente de Muñique, excluyéndolos de la categoría SRPAG-3.</p>		<p>Se corrige el plano B4 de Ordenación estructural. Categorización del suelo y además los planos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A.7.2. Calidad para la Preservación Paisajística y A.7.4 Calidad para la Preservación del Suelo Agrícola.</li> <li>• Anexo 2.2.2., plano 1. Alteraciones de la Ordenación Estructural del Planeamiento Vigente.</li> <li>• Plano 5.2. Calidad para la Preservación Paisajística y plano 5.4 Calidad para la Preservación del Suelo Agrícola del ISA</li> <li>• Plano 8 Alteraciones de la Ordenación Estructural del Planeamiento Vigente del ISA</li> <li>• Plano 11. Alternativas del ISA.</li> </ul>
	<p>Recategorizar como Suelo Rústico de Protección Paisajística 1, el entorno de la Montaña de la Mosta que se encuentra categorizado como Suelo Rústico de Protección Agrícola 4 – A2 en el Plan General al no presentar cultivos o preexistencias agrícolas.</p>		<p>El suelo al que se hace referencia es el A1, no obstante, además de redefinir los límites en este suelo, ajustándolo a los cultivos o preexistencias agrícolas, se he procedido a revisar el resto de reservas de suelo para actividades agropecuarias, (A2-A5), con el mismo objeto.</p> <p>Se corrige el plano B4 de Ordenación estructural. Categorización del suelo y además los planos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A.7.2. Calidad para la Preservación Paisajística y A.7.4 Calidad para la Preservación del Suelo Agrícola.</li> <li>• Anexo 2.2.2., plano 1. Alteraciones de la Ordenación Estructural del Planeamiento Vigente.</li> <li>• Plano 5.2. Calidad para la Preservación Paisajística y plano 5.4</li> </ul>



	Cuestión planteada	Corrección realizada	Observaciones
			Calidad para la Preservación del Suelo Agrícola del ISA <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano 8 Alteraciones de la Ordenación Estructural del Planeamiento Vigente del ISA</li> <li>• Plano 11. Alternativas del ISA.</li> </ul>
	<p><i>Establecer un régimen de usos singular, a localizar en las zonas menos sensibles de Montaña de la Mosta, destinadas a Reservas de suelo para actividades agropecuarias explotaciones ganaderas (A2).</i></p>	<p>La zona a la que se hace referencia es la A1. Se ha corregido la normativa en el artículo 124 correspondiente a SRPP-1, y artículos 102 y 103 referentes al régimen específico de las explotaciones ganaderas, con el fin de recoger la recategorización a SRPP-1 de la zona A1.</p>	
	<p><i>Justificar la predominancia del valor agrícola en el Lomo de Guantesive (Sur del núcleo de Los Valles) categorizado en el Plan General como Suelo Rústico Agrícola 2, frente al valor Paisajístico otorgado en el PIOL (C.2.1) para esta misma zona.</i></p>	<p>El plan reconoce el valor paisajístico de los cultivos realizados en la zona, como así se recoge en la memoria informativa al incluir la zona dentro de una subunidad paisajística específica, apartado B.1.9 de la Memoria Informativa, donde se desarrollan los aspectos relacionados con la calidad visual del paisaje.</p> <p>En dicho apartado se recoge que existe un cierto grado de abandono, por lo que desde el Plan se ha considerado más adecuado a los efectos de mantener y potenciar esta actividad agraria distintiva, categorizar como SRPAG-2 el suelo en cuestión, no sólo por su valor económico, sino por el papel que en la formación del carácter paisajístico de Lanzarote tienen los cultivos en bancales que caracterizan la zona.</p> <p>Por tanto, se incluye la pieza en la unidad ambiental AG-6 Los Valles, caracterizada como de calidad media para la preservación natural y de alta calidad paisajística y para la preservación del suelo agrícola, por lo que la categorización propuesta se considera compatible y adecuada a los valores ambientales identificados en presencia.</p>	
	<p><i>Justificar la categoría de Suelo Rústico Agrícola 5 en los Llanos de Zonzamas establecida en el Plan General, toda vez que el PIOL categoriza esta zona como Suelo</i></p>	<p>El suelo rústico de protección agraria identificado con la clave SRPAG-5, corresponde a los llanos situados en torno a la Montaña de Zonzamas y Mozaga, limítrofes</p>	

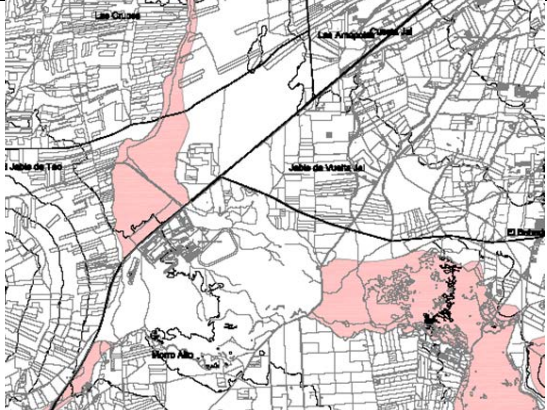



Cuestión planteada		Corrección realizada	Observaciones
	<i>Rústico de Jable (C.1.2).</i>	<p>con el término municipal de Arrecife, caracterizados por zonas de cultivos en regresión sin un valor específico.</p> <p>El objeto de su categorización es el de potenciar la actividad agraria simultaneada con otras actividades económicas, en especial las vinculadas a las infraestructuras energéticas renovables, recomendando que se incentiven iniciativas para la recuperación de estos entornos.</p> <p>La pieza se encuentra dentro de la unidad ambiental AG7 Barranco del Segó, de cultivos en general, caracterizada como de calidad media para la preservación natural, paisajística y agrícola, por lo que la categorización propuesta se considera compatible con los valores identificados en presencia.</p> <p>Se trata además de una pieza de suelo que está afectada por las servidumbres aeronáuticas por lo que se deberán contemplar las limitaciones que éstas impongan a los diferentes actos o usos.</p>	
7. Cuestiones a subsanar en planos	<i>En el Plano A-04-4-2 de Áreas de Interés para su conservación - Geología y Geomorfología se deberá grafiar el Malpais de la Santa como zona de alto valor geológico toda vez que el Plan General categoriza en su plano B.4 este ámbito como SRPN-1 Malpais del Cuchillo.</i>		Se corrige dicho plano, grafiando dicho Malpais como zona de alto valor geológico.



*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*

SEPTIEMBRE 2014

	Cuestión planteada	Corrección realizada	Observaciones
	<p>En el Plano A-04-4-2 de Áreas de Interés para su conservación - Geología y Geomorfología se deberá clarificar el valor geológico de los suelos en los que se ubica el Complejo Agroindustrial de Tegui (SRPAG-7) y la zona de extracción de piedra ornamental colindante (SRPM-7) pues el Plano A.04 le otorga un alto valor geológico y el Plano 5.1 de Diagnóstico Ambiental - Calidad para la preservación natural, le otorga un bajo valor natural.</p>		<p>Se eliminan dichos suelos como zonas de Interés para su conservación por motivos de la Geología y Geomorfología</p>
	<p>En el Plano B-4 de Ordenación Estructural del Plan General – Categorización del Suelo deberá corregirse lo siguiente: en la leyenda figura el código SRPC-5 Zona Paleontológica de La Santa, pero éste no ha sido trasladado al plano (en la zona de La Santa figura una trama de color rosa sin el código SRPC-5).</p>		<p>Se traslada al plano dicha leyenda.</p>
<p>7. Cuestiones a subsanar en textos</p>	<p>Distinguir en la ficha de la Unidad Ambiental J4 – Jable Puerto del Moro (unidad situada al Sur de Charco del Palo) las zonas de valor en consonancia con el Plano 5 de Calidad Natural pues este le atribuye valores medios a la zona limítrofe con las zonas urbanizadas próximas y la ficha la conceptúa en su totalidad con alto valor natural.</p>	<p>Se ha corregido la ficha de la UA en lo que se refiere a la calidad para la conservación natural, especificando lo solicitado.</p>	<p>Además se ha recategorizado el SRPT donde existe un hábitat potencial de <i>Caralluma buchardii</i> a SRPN-4, el resto del suelo de la unidad se mantiene dentro de la categoría SRPAG-6, a cuyo régimen normativo se le añade un epígrafe nuevo con objeto de proteger el hábitat potencial de la especie y al que se le superpone en la zona litoral el SRPL, con lo que los valores en presencia quedan convenientemente</p>



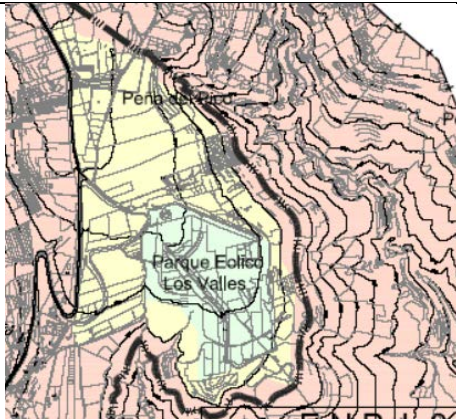
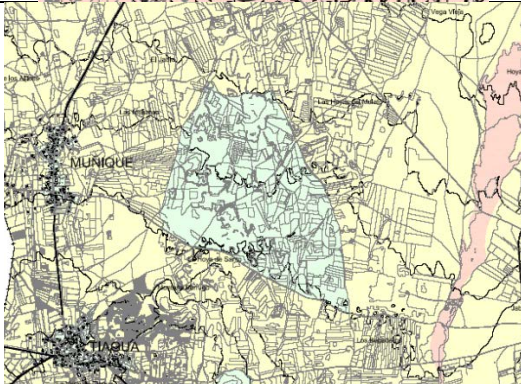


*PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE*

*SEPTIEMBRE 2014*

Cuestión planteada		Corrección realizada	Observaciones
			protegidos a través de los regímenes de uso correspondientes a dichas categorías.
	<i>Deberá clarificarse si la zona oeste de la Unidad Ambiental SD-1 (Sistema Dunar de Famara) que según las ortofotos posee enarenados agrícolas y zonas de dunas, predomina el sistema dunar y sus usos deben limitarse a los ambientales, a los agrícolas o compatibilizar ambos. Todo ello a los efectos de su inclusión o no en el apartado A.3.3 del ISA.</i>	En el apartado A.3.3 del ISA referido a las limitaciones de uso, se incluye nota al pie para aclarar que la parte de la unidad SD1 que se encuentra fuera del Espacio Natural Protegido, no se encuentra limitada por la Normativa del Plan Rector. Se incluye otra nota al pie para especificar, en referencia a esta misma unidad, que sólo la zona oeste de la unidad tiene limitaciones de uso por la presencia del sistema dunar.	La misma corrección se ha incluido en el apartado IV.1 Valoración de la estructura formal, de esta M. Ambiental
En la Normativa del Plan	<i>Completar el Artículo 129 de la Normativa Estructural del Plan General regulando los alpendres, almacenes y aljibes dada la incidencia visual de estos elementos en suelos con valores agrícolas y paisajísticos.</i>	El artículo en cuestión pasa a ser reenumerado como artículo 130. Se completa el contenido del mismo para incluir la regulación de dichos actos, concretamente se incluye una letra nueva k con el siguiente contenido: Artículo 130.1. Con carácter general, en las distintas categorías de suelo protegido por razón de sus valores económicos, se podrán autorizar los siguientes usos, salvo expresa prohibición del Plan General para una determinada categoría: k. <i>Las industrias artesanales rurales y las edificaciones e instalaciones asociadas a las explotaciones agropecuarias, en las condiciones establecidas con carácter general por el Plan General y en particular, para las zonas de reservas de suelo para actividades agropecuarias, identificadas con la clave "A" en el Plano de Ordenación Estructural B.4. Calificación del suelo y reguladas en el artículo 102 de esta Normativa.</i>	
	<i>Clarificar el alcance del Artículo 147 de la Normativa Estructural toda vez que éste integra el Sistema General Complejo Agroindustrial de Tegui (EEI-1.1.A.) en el Plan Especial de Recuperación de Zonas de Extracción (PER-1). Concretamente, clarificar si dicho PER-1 puede variar las determinaciones urbanísticas definidas en el</i>	Este artículo ha pasado a ser reenumerado como artículo 148. Se ha corregido el contenido del mismo, incluyendo específicamente en el apartado d.1) de dicho artículo lo siguiente: <i>Si bien el EE-1.1.A es incluido en el ámbito del ordenación del PER-1: Plan Especial de de</i>	



	Cuestión planteada	Corrección realizada	Observaciones
	<p>artículo 147 tales como alturas o retranqueos.</p>	<p>Recuperación de la Zona de Extracción (SRPM-3), su inclusión responde a la necesidad de integrarlo en su propuesta de ordenación. No obstante, sin necesidad de estar aprobado el referido PER-1, se podrá autorizar la edificación hasta agotar los 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s permitidos, en los términos y condiciones determinadas en los apartados anteriores.</p>	
<p>5.Otras cuestiones a subsanar</p>	<p>Categorizar como SRPI-1 Parque eólico Los Valles el suelo delimitado en el plano 5.2 de calidad paisajística con bajo valor paisajístico</p>		<p>Además se ha redelimitado el SRPI-1 para adecuarlo a las instalaciones ya existentes. El cambio afecta a los planos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A.7.2 de Calidad para la preservación paisajística, coincidente con el plano 5.2 del ISA</li> <li>• A.7.1. Diagnóstico Ambiental. Calidad para la preservación Natural, que es coincidente con el Plano 5.1. Calidad para la preservación Natural del ISA</li> </ul>
	<p>En el plano 5.2 de Valor paisajístico corregir el alto valor otorgado a la zona sur del SRPM-2 al encontrarse degradado</p>		<p>El cambio afecta a los planos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A.7.2 de Calidad para la preservación paisajística, coincidente con el plano 5.2 del ISA</li> <li>• A.7.1. Diagnóstico Ambiental. Calidad para la preservación Natural, que es coincidente con el Plano 5.1. Calidad para la preservación Natural del ISA</li> </ul>



Por otro lado, el Dictamen de la Ponencia Técnica Oriental, en sesión del 19 de mayo de 2014, acordó elevar al Pleno de la COTMAC la ratificación de la aprobación de la Memoria Ambiental en los mismos términos en que fue aprobada por Acuerdo de la COTMAC del 27 de mayo de 2013. Este Dictamen fue posteriormente ratificado por el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de fecha 29 de julio de 2014.

No obstante, en dicho Dictamen, se ha tomado en consideración la aprobación condicionada de la Memoria Ambiental del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, así como las consideraciones incluidas en el informe técnico ambiental que analiza el documento de aprobación provisional, debiendo proceder a analizar los siguientes aspectos, que implican incorporación o no a la documentación del Plan General:





	Cuestión planteada	Corrección realizada	Observaciones
<p>1. Análisis de la compatibilidad con los condicionantes superpuestos en zonas A y Ba</p>	<p><b>SUNS-E-3:</b>  <i>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.</i></p>	<p>En el Plan General, al objeto de asegurar la compatibilidad de las futuras actuaciones de urbanización con la presencia del hábitat de interés, se han incluido las siguientes disposiciones en la ficha del sector:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En el apartado "observaciones":  <i>4. El suelo se superpone al hábitat de interés comunitario "Cuevas no explotadas por el turismo", Código 8310.</i></li> <li>• En el apartado "Determinaciones específicas de contenido ambiental":  <i>Serán de aplicación las determinaciones de carácter general recogidas en la normativa del Plan para el Suelo Urbanizable, así como la normativa sectorial que le sea de aplicación.</i>  <i>De manera específica:</i>  <i>* 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.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobre esta pieza concreta de suelo, el apartado Segundo del Acuerdo de la COTMAC 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.</li> </ul>
	<p><b>SRPAG-4:</b>  <i>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</i></p>	<p>Esta incompatibilidad se ha resuelto incluyendo un nuevo apartado en el artículo 81 de la Normativa Estructural que regula de forma específica los usos en esta zona, quedando redactado de la siguiente forma:  <i>4. 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</i></p>	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

SEPTIEMBRE 2014

	Cuestión planteada	Corrección realizada	Observaciones
	<p>compatibles con la regulación de la unidad de ordenación correspondiente, estarán permitidos.</p>	<p>existentes verificables.</p>	
	<p><b>SRPAG-3:</b>  <i>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.</i></p>	<p>No se realizan cambios.</p>	<p>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.</p>
	<p><b>SRPAG-8:</b>  <i>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.</i></p>	<p>Esta incompatibilidad se ha resuelto incluyendo un nuevo apartado en el artículo 85 que regula de forma específica los usos en esta zona, quedando redactado de la siguiente forma:  <i>4. 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.</i></p>	
<p>2. Superposiciones</p>	<p>Superposición de bordes del SUSNO y SUNS-E-1.2</p>	<p>En el artículo 141 de la Normativa Estructural se incluye</p>	<p>El suelo destinado a la Universidad pasa a</p>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN - MUNICIPIO DE TEGUISE

SEPTIEMBRE 2014

Cuestión planteada		Corrección realizada	Observaciones
que producen incompatibilidades de ajuste de bordes entre el Plan General y el Plan Insular	<i>(UNIVERSIDAD), situados en Tahiche 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</i>	el siguiente apartado: <i>9. Concretamente en el SRPI-10, donde se desarrollará la futura Universidad, serán de aplicación las determinaciones que establezca el Plan Insular para la regeneración ambiental.</i>	ser SRPI-10
	<i>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.</i>	No se realizan cambios.	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.
	<i>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.</i>	No se realizan cambios.	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



Cuestión planteada		Corrección realizada	Observaciones
	<i>Se detectan no coincidencias plenas en los ámbitos delimitados como SRPM-4 y ZAE Bb</i>	No se realizan cambios	considera compatible con el hábitat mencionado, ( <i>artículo 89 de la Normativa Estructural</i> ). 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 delimitación de la misma.
3.- Incorporación de las áreas de protección cautelar patrimonial	<i>Incorporación de 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 Teneguime, Barranco de Fiquineo.</i>	El yacimiento arqueológico del Barranco de Fiquineo, se incorpora en el plano B.8.2 de Afecciones y correspondiente plano de Ordenación pomenorizada.	<ul style="list-style-type: none"><li>• La <u>Ermita de San Andrés de Tao</u> ya se encuentra grafiada con el código P-120 Iglesia S. Andrés de Tao.</li><li>• La <u>Ermita Nuestra Señora de Nazaret</u> también se encuentra grafiada con el código P-124.</li><li>• La <u>Ermita de La Veracruz</u> está grafiada con el código P-45.</li><li>• 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 <u>Ermita de La Merced</u>. Por esta misma razón, al estar incluido dentro de los límites del Paisaje Protegido de Teneguime, tampoco se incluyeron los límites del <u>Barranco de Teneguime</u>.</li></ul>



Cuestión planteada		Corrección realizada	Observaciones
4. SRPT anexo al campo de golf	<i>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.</i>	No se realizan cambios	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).

Además de las correcciones que se incorporan como consecuencia del apartado primero del Dictamen, se han tenido en consideración las correcciones derivadas del apartado Segundo, pero en ningún caso suponen una modificación sustancial de la valoración ambiental efectuada. Estas consideraciones se desarrollan en detalle en el apartado *B.2.6 Aprobación Provisional del Plan General* y apartado *B.2.7 Aprobación Definitiva de la Addenda del Plan General* de la Memoria de Ordenación.