



AYUNTAMIENTO DE TIAS.

LANZAROTE

# PLAN GENERAL DE ORDENACION

## ORDENACION ESTRUCTURAL

### TRAMITE DE APROBACION DE DEFINITIVA



La Roche  
Consultores s.l.

Arquitectura  
Ingenieria  
Urbanismo

REDACTORES DEL PROYECTO :

JOSÉ LA ROCHE BRIER  
INGENIERO DE CAMINOS

CARMEN RUIZ FUENTES  
ARQUITECTA

FECHA:

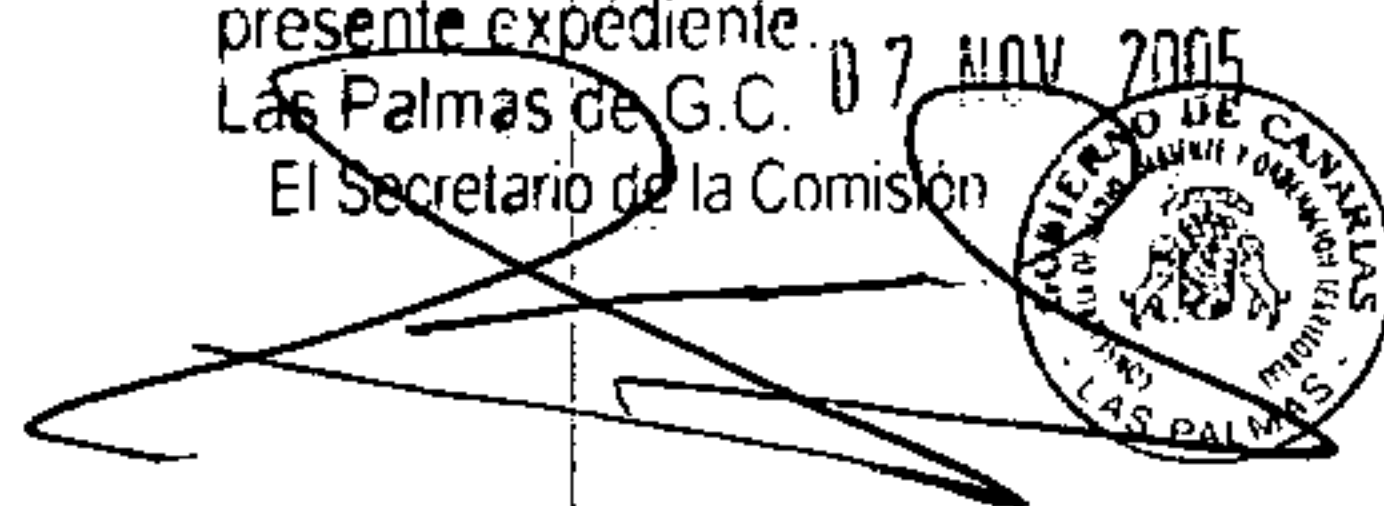
JULIO 2005

## TOMO II

EDIFICACIONES NO  
AMPARADAS POR LICENCIA  
ANEXO ANALISIS DEL  
SECTOR TURISTICO

# AYUNTAMIENTO DE TIAS

La Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias, en sesión  
de fecha 28 JUL. 2005  
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del  
presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 07 NOV 2005  
El Secretario de la Comisión



## ANEXO ANALISIS DEL SECTOR TURISTICO

PLAN GENERAL DE ORDENACION  
ORDENACION ESTRUCTURAL

ANEXO ANALISIS DEL  
SECTOR TURISTICO

CONSULTOR:



La Roche  
Consultores s.l.



**1.- INTRODUCCIÓN.**

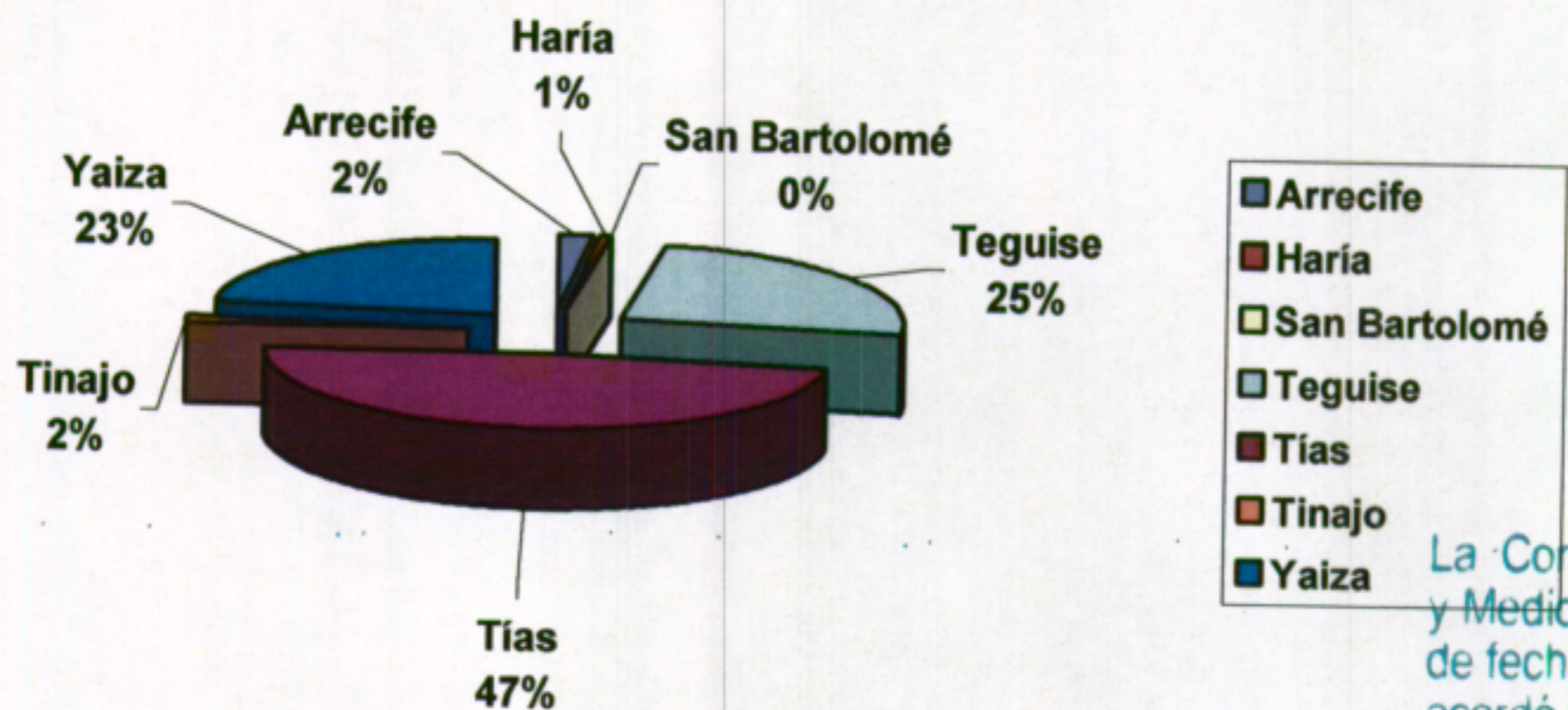
El desarrollo turístico del Municipio comienza a finalizado la década de los 60 con la construcción del Hotel Los Fariones en la zona de La Tiñosa, que pasaría a denominarse Puerto del Carmen, convirtiéndose con el tiempo en el principal enclave turístico de Lanzarote, donde actualmente se concentra el 48,17% del parque alojativo insular (60.846 plazas alojativa de acuerdo con los datos obtenidos de la Oficina de Turismo Interior del Cabildo de Lanzarote año 2002), si bien en los últimos años ha ido perdiendo peso a favor de los municipios de Yaiza y Teguisse.

**OFERTAS DE PLAZAS ALOJATIVAS POR MUNICIPIOS**

MUNICIPIO	Hoteleras	Extra-Hoteleras	TOTAL	%
Arrecife	588	591	1.179	1,94
Haría	50	300	350	0,58
San Bartolomé	30		30	0,05
Teguisse	5.114	9.924	15.038	24,71
<b>Tías</b>	<b>7.249</b>	<b>22.028</b>	<b>29.277</b>	<b>48,12</b>
Tinajo		930	930	1,53
Yaiza	8.691	5.351	14.042	23,08
<b>LANZAROTE</b>	<b>21.722</b>	<b>39.124</b>	<b>60.846</b>	<b>100,00</b>

FUENTE: Oficina de Turismo Interior. Cabildo de Lanzarote.

**DISTRIBUCIÓN PLAZAS ALOJATIVAS POR MUNICIPIO**



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **28 JUL. 2005** acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente.  
Las Palmas de C.C. **07 NOV. 2005**  
El Secretario de la Comisión



FUENTE: Oficina de Turismo Interior, Cabildo Insular de Lanzarote, año 2002

Es en el último cuarto del siglo pasado cuando se produce el despegue turístico de Lanzarote y, de Puerto del Carmen en particular. Así de acuerdo con los datos contenidos en el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (PIOL 91) el número de alojamientos disponibles en la Isla a finales de los ochenta era 30.854 plazas alojativas, de las cuales el 57,84%, 17.847 plazas alojativas, correspondían a Puerto del Carmen.

EL SECRETARIO.



Este dato es el que recoge las Normas Subsidiarias de 1989, pero si lo contrastamos con las estadísticas del ISTAC se puede observar una fuerte discrepancia numérica, así cuando el PIOL habla de 30.854 plazas alojativas, en 1990, los datos de ISTAC recogen arroja un capacidad de 57.281 plazas alojativas, un 85% superior a la establecida por el PIOL. En el caso del Municipio de Tías, frente a las 17.847 plazas alojativas que recogía el PIOL y las Normas Subsidiarias, el ISTAC las cuantifica en 35.143 plazas alojativas, cual supone una deferencia de casi un 97%, si bien es cierto que al día de hoy los datos oficiales dicen que las plazas autorizadas no llegan a 30.000..

A final de la década de los ochenta Lanzarote se replantea las pautas de crecimiento del parque alojativo insular proponiéndose con la redacción de un nuevo Plan Insular donde se plantea fijar de forma restrictiva la capacidad alojativa insular que queda establecida en 89.036 plaza y una programación de éstas en periodos cuatrienales hasta el año 2002. De las referidas plazas el PIOL asigna a Tías 31.015, es decir el 34,8% de la capacidad alojativa insular, techo alojativo que previamente y de acuerdo con los trabajos previos del Plan recogen las Normas Subsidiarias, límite que no ha llegado a sobrepasarse.

En 1999 se plantea la necesidad de revisar el PIOL motiva por el gran desajuste sobrevenido entre sus propias previsiones y la realidad. Así se propone una nueva reducción de la capacidad alojativa insular que pasa de las 89.036 plazas a

**DATOS REFERIDOS A PUERTO DEL CARMEN**

PLANEAMIENTO	ALOJAMIENTO
PIOL-91	31.015
.NN.SS.-89	31.015
NN.SS-MOD 17-00	30.821
REV. PIOL -99	30.821
ACTUAL (2002)	29.543 (*)

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. 17 NOV. 2005 Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión



(\*) De acuerdo con los datos facilitados por la Oficina de Turismo Interior del Cabildo Insular de Lanzarote esta cifra se reduce a 29.277 plazas alojativas.

El modelo de desarrollo turístico de Puerto del Carmen se ha basado en el tradicional modelo de sol y playa y una fuerte implantación de establecimientos alojativos extrahoteleros, así, de las 29.277 plazas alojativas actuales tan solo el 24,76%(7.249 plazas) están autorizadas en la modalidad de hotel y el son hoteleras el 75,24 (22.028 plazas) son extrahoteleras.

Si comparamos los datos anteriormente expuestos con los correspondientes a

EL SECRETARIO.



Lanzarote( datos municipales a 31/12/2000).

	LANZAROTE		Pto. DEL CARMEN	
	Plazas alojativas	%	Plazas alojativas	%
<b>HOTELERO</b>	18.898	32,51	6.603	22,35
<b>EXTRAHOTELERO</b>	39.234	67,49	22.940	77,65
<b>TOTAL</b>	<b>58.132</b>	<b>100,00</b>	<b>29.543</b>	<b>100,00</b>

Otros datos a destacar son los que se refiere a la categoría y antigüedad de los establecimientos

Así las **22.940 plazas alojativas en la modalidad de apartamentos** se distribuyen por categorías como sigue:

CATEGORÍA	PLAZAS	PORC.
1 LLAVE..	4.724	15.69%
2 LLAVES	13.141	44,48%
3 LLAVES	3.742	12,67%
4 LLAVES	0	0
EN TRAMITACIÓN	1.333	4,51%
<b>TOTAL</b>	<b>22.940</b>	<b>100%</b>

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **28 JUL. 2005**

acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente expediente **17 NOV. 2005**  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión



Y, las **6.603 plazas alojativas hoteleras:**

CATEGORÍA	PLAZAS	PORC.
1 ESTRELLA	296	4,50%
2 ESTRELLAS	0	
3 ESTRELLAS	796	12,05%
4 ESTRELLAS	3.847	58,25%
EN TRAMITACIÓN	1.664	25,20%
<b>TOTAL</b>	<b>6.603</b>	<b>100%</b>

**2. OBJETIVOS TURÍSTICOS DEL PGO.**

En este campo, el Plan General se propone una ordenación urbanística que, dentro de lo posible, procure restituir los valores perdido y la su adecuación a la tendencias actuales del turismo que demandan mejorar la calidad ambiental y paisajísticas de los espacios turísticos, tan necesarios para el disfrute tanto de la

EL SECRETARIO.



población residente como de los visitantes, en ese sentido se propone como objetivos;

- El control y la regulación de la expansión de la oferta alojativa turística de acuerdo con los criterios establecidos por la Revisión Parcial del Plan Insular y Modificación nº 17 de las Normas Subsidiarias, en base a lo cual la capacidad alojativa máxima autorizable no podrá superar las 30.821 plazas alojativas establecidas por ambos documentos.
- Disminuir la densidad alojativa y el esponjamiento de la edificación.
- Mejoras del paisaje urbano.
- Reducir, dentro de lo posible, la incidencia del tráfico rodado. En ese sentido se considera prioritaria la ejecución de La Rambla y potenciar el diseño de las vías de penetración en sentido perpendicular a la costa, con el objeto de descongestionar la Avenida de Las Playas y potenciar el uso peatonal y comercial de dicha vía.
- La potenciación de los recorridos peatonales.
- La cualificación de la nueva oferta alojativa, En ese sentido se propone un estándar de densidad de 60 m<sup>2</sup> de parcela neta por plaza alojativa.
- Establecer las condiciones para incentivar la renovación de la planta alojativa obsoleta.
- Delimitar una "Área de Rehabilitación" que abarcaría el centro de Puerto del Carmen, y constituir en ella un "área de gestión integral que tendrá como objetivo conseguir un uso sostenible, generando, paralelamente, incentivos que actúen como potenciadores de la transformación que se persigue. Su delimitación tendrá por objeto permitir en el marco definido por el TRLOC'00, la coordinación de las administraciones públicas afectadas, posibilitando la aplicación de sistemas de ejecución privada ejercidas mediante Consorcio u Organismo Autónomo Gerencial.
- La renovación integral de las áreas degradadas de Puerto del Carmen mediante su remisión a Plan Especial de Renovación Urbana, tendrá como objetivos:
  - El establecimiento de medidas encaminadas a evitar los efectos

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005

APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 07 NOV. 2005  
El Secretario de la Comisión





negativos de las zonas de uso mixto que ponen en peligro la calidad ambiental de las áreas turísticas.

- La potenciación del uso peatonal. En ese sentido se propone la potenciación de la Avenida de Las Playas como paseo peatonal y el establecimiento de medidas que impidan el fácil acceso de los usuarios a las playas.
- Estudio de alternativas a la estructura viaria del área delimitada.
- Dar solución al problema de aparcamientos. En este sentido se propone el estudio de situarlos en edificios de aparcamiento y preferentemente bajo rasante.
- Dar solución a los problemas derivados de la actividad de los coches de alquiler ("rent a car") ya que estos tienen una fuerte incidencia el problema de falta de aparcamientos, por lo que deberán plantearse soluciones alternativas, como la de disponer de un significativo número de plaza reservadas para esta activa fuera de la red viaria.

Proponer soluciones al problema de los aparcamientos y el transporte público.

## 2.- DISTRIBUCIÓN DE LA CAPACIDAD ALOJATIVA POR ÁMBITOS DE ORDENACIÓN.

Las 29.548 plazas alojativas se distribuyen en los tres ámbitos de actuación que disponen de establecimientos alojativos autorizados como sigue:

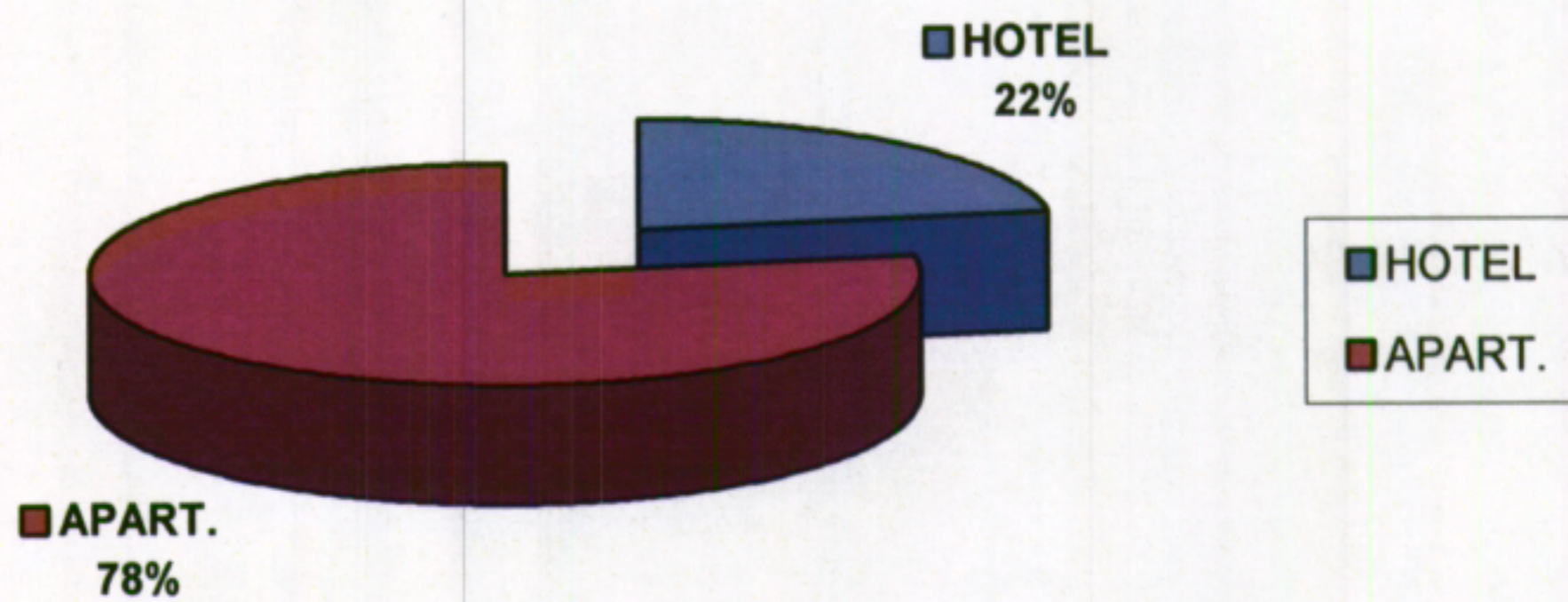
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 28 JUL. 2005  
El Secretario de la Comisión



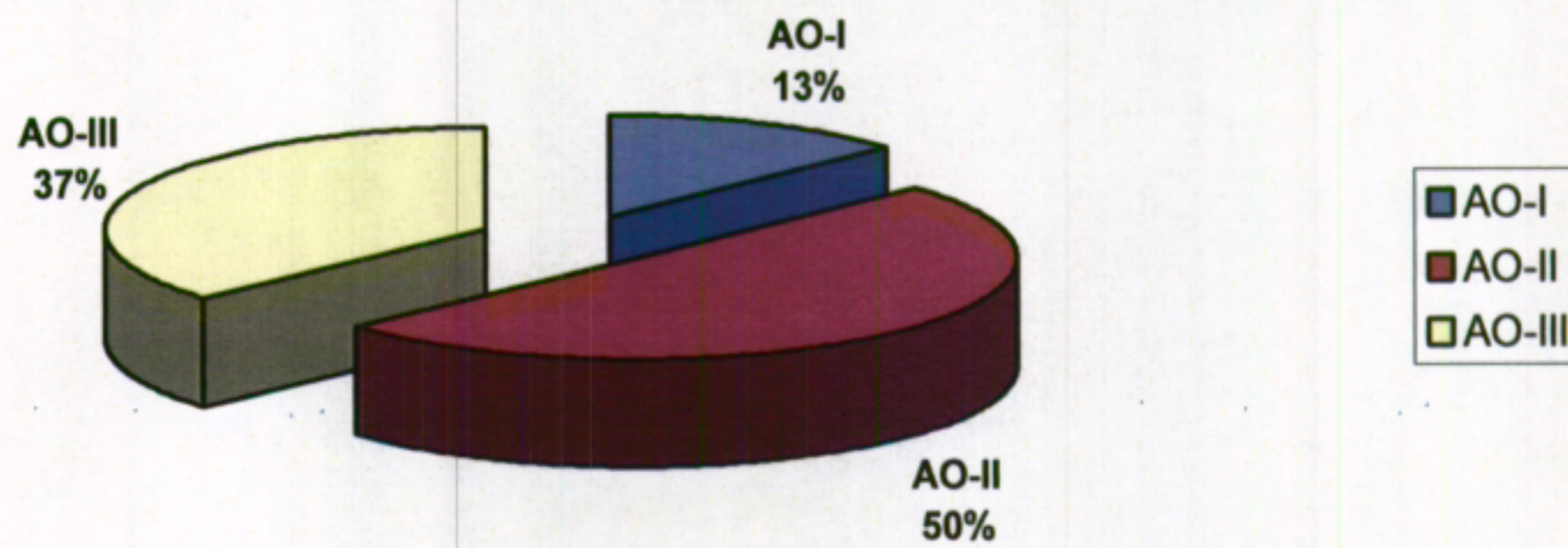


AMBITO	PLAZAS ALOJATIVAS	MODALIDAD			
		HOTEL	% AMBITO	APART.	% AMBITO
AO-I	3.863	296	7,66	3.567	92,34
AO-II	14.879	1.945	13,07	12.934	86,93
AO-III	10.806	4.363	40,38	6.443	
<b>TOTAL</b>	<b>29.548</b>	<b>6.604</b>	<b>22,35</b>	<b>22.944</b>	<b>77,65</b>

**DISTRIBUCIÓN POR MODALIDAD ALOJATIVA**



**DISTRIBUCIÓN POR AMBITOS DE ORDENACIÓN**



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 07 NOV 2005  
El Secretario de la Comisión







### 3.- CONTENIDOS DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES RELATIVAS AL USO TURÍSTICO-

Las propuestas de ordenación relativas a la actividad turística se concretan en los artículos:

#### CAPÍTULO 4.- CRITERIO DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO TURÍSTICO DE PUERTO DEL CARMEN.

##### Artículo 19.- Ámbitos de Ordenación (AO).

El objeto del establecimiento de áreas de especialización residencial y/o turística en Puerto del Carmen, se ha dividido en "ámbitos de ordenación", cuya delimitación se recoge en el plano nº OU.1.0.B, identificándose cinco (5) "Ámbitos de Ordenación", siendo éstos:

- a) Ámbito de ordenación AO-I - la Tiñosa -Los Mojones.
- b) Ámbito de ordenación AO-II - Playa Blanca.
- c) Ámbito de ordenación AO-III - Los Pocillos-Matagorda..
- d) Ámbito de ordenación AO-IV- Urbanizable Uso Turístico.
- e) Ámbito de ordenación AO-V - Resto del Suelo Urbanizable Turístico.

##### Artículo 20.- Condiciones ordenación del Ámbito de Ordenación AO-I / LaTiñosa - Los Mojones.

1. La delimitación del ámbito recoge la zona este de Puerto del Carmen que engloba las zonas conocidas como La Tiñosa, Los Mojones y Lomo Gordo. Los usos que caracterizan la zona son principalmente el residencial y comercial, con una limitada presencia del uso alojativo.

El objetivo de ordenación de éste ámbito es su especialización residencial, asociados al comercial y los equipamientos, quedando el uso alojativo en situación legal de fuera de ordenación, Condiciones de ordenación.

##### 2. Condiciones de los usos.

##### 2.1. Uso global del ámbito: Residencial.

##### 2.2.. Usos pormenorizados admisibles:

La Comisión de Ordenación y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 07 JUL. 2005 El Secretario de la Comisión



EL SECRETARIO.



a) Uso Residencial. Se podrá desarrollar en todo el ámbito de acuerdo con la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General (Zonas de ordenanzas I.A/ I.A.1/I.A.2/I.B/ II.A.2/II.B.2).

b) Uso comercial y oficinas

c) Uso Equipamientos. Se podrá desarrollar en todo el ámbito de acuerdo con la ordenación pormenorizada del Plan General

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 07 NOV. 2005

El Secretario de la Comisión



2.3 Usos pormenorizados no admisibles: Alojamientos turísticos

Los establecimientos preexistentes quedarán en situación legal de fuera de ordenación, permitiéndose exclusivamente en ellos las obras y actuaciones que tengan por objeto la conservación del establecimiento. La capacidad alojativa autorizada en estos establecimientos se reubicarán en otros ámbitos que admitan los usos alojativos y preferente en el ámbito de ordenación sujeto a rehabilitación (ARI).

3. Condiciones para la reconversión de establecimientos alojativos:

a). Los establecimientos alojativos preexistentes podrán ser reconvertidos en viviendas, dotaciones o equipamientos, siempre que estos usos sean compatibles con la ordenanza de la zona en que se ubica.

b) Cuando se opte por su reconversión en viviendas, estas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La modalidad de las nuevas viviendas será la unifamiliar, salvo que las características del edificio original justifique su reconversión en viviendas colectivas.
- El número de unidades de viviendas resultante será como máximo el que resulte de aplicar un estándar 120 metros de edificación legalmente consolidada en la parcela. De las viviendas que resulten al menos el 60% deberán disponer de una superficie útil no inferior a cien (100) metros cuadrados, pudiendo desarrollar el 40% restante en unidades de inferior superficie, sin que en ningún caso puedan resultar viviendas con una superficie útil inferior a 60 m<sup>2</sup>.

c) Cuando se opte por la construcción de viviendas de nueva planta éstas se ajustarán a lo dispuesto en la ordenanza pormenorizada de la zona en que se ubique el establecimiento.

Artículo 21.- Condiciones de ordenación del Ámbito de Ordenación AO-II /Playa

EL SECRETARIO.



**Blanca.**

1. La delimitación del **Ámbito** recoge las zona central de Puerto del Carmen, que va desde la Avenida Juan Carlos I por el este, por el norte la Rambla, la urbanización Los Pocillos por el oeste y el borde del mar por el sur, afectando a suelo perteneciente a la Urbanizaciones de Playa Blanca y Costaluz y el suelo urbano limitado por ambas urbanizaciones.

El objetivo de ordenación de ámbito no es otro que, proponer soluciones para corregir los conflictos generados por la mezcla de usos alojativos, residencial y comerciales, así como regeneración de las infraestructuras urbanas . La complejidad del área plantea dificultades que aconsejan su remisión a Plan Especial de Renovación Urbana ( PERU) y la delimitación de un Área de Rehabilitación Integral (ARI).

2. Condiciones de los usos.

2.1. Uso global del ámbito: Residencial, Turístico y Terciario.

2.2. Con independencia de que el PERU pudiera establecer condiciones más restrictivas , se deberán como mínimo las siguientes condiciones:

a) En relación al uso alojativo:

- 1) Se deberá mantener la actual capacidad alojativa autorizada en la modalidad de hotel.
- 2) La capacidad alojativa autorizada en la modalidad de apartamentos podrá destinarse a esta modalidad alojativa dentro del éste ámbito de ordenación, en las condiciones que, en el marco definido por la legislación sectorial vigente, establezca el PERU para la renovación, rehabilitación o sustitución de este tipo de alojamientos.
- 3) En lo referente al Uso Residencial, esté podrá permanecer en las condiciones que para ello establezca el PERU, quien, en todo caso, deberá respetar las condiciones que para el uso residencial en zonas de uso mixto se deriven de la aprobación definitiva del Plan Territorial Espacial de Ordenación del Turismo Insular y Ley 19/2003, y observar las siguientes reglas:

- En ausencia de otra determinación del PIOL, no podrán desarrollarse nuevas viviendas sino en tipología unifamiliares aisladas, con superficie construida mínima de 150 m<sup>2</sup>c y en parcela individual con superficie no inferior a 500 m<sup>2</sup>.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 17 NOV 2005. El Secretario de la Comisión



EL SECRETARIO.



- Cuando se opte por la reconversión de un establecimiento alojativo preexistente en residencial las viviendas resultantes deberán ser unifamiliares, salvo que las características del edificio justifique su reconversión en viviendas colectivas.
- El número de unidades de viviendas que se podrán implantar será, como máximo, el que resulte de dividir la superficie edificada consolidada en la parcela amparada en licencia por 150.

### 3. Suspensión de licencias.

En la totalidad del ámbito de ordenación se deberá suspender licencia hasta la aprobación del Plan Especial del Ordenación, con las siguientes salvedades.

1. Se permitirá, de conformidad con lo establecido por el artículo 43 de la Ley 7/1995 y los principios manifestados en la excepciones de la Ley 6/2001 de medidas urgentes, hoy derogadas por las Ley 19/2003, las obras de rehabilitación, remodelación o sustitución de estos hoteles, siempre que ello conlleve el mantenimiento de la modalidad alojativa, un establecimiento con una categoría mínima de cuatro (4) estrellas y no suponga un incremento de su actual capacidad alojativa.

2. El desarrollo de aquellas unidades de actuación, previamente delimitadas por el PGO, que conlleven la cesión de dotaciones o obtención de equipamientos, o aquella que tengan como objetivos la regeneración edificios degradados.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005.

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del Área de Rehabilitación Integral (ARI) de la zona central de Puerto del Carmen su ordenación mediante un Plan Especial de Rehabilitación Urbana (PERU), tendrá como objetivos.

### Artículo 22.- Plan de Rehabilitación Urbana (PERU) y Área de Rehabilitación Integral (ARI). Objetivos.

1. La remisión del zona central de Puerto del Carmen su ordenación mediante un Plan Especial de Rehabilitación Urbana (PERU), tendrá como objetivos.

a) Inventariar y localizar los focos de degradados existentes en el ámbito y aportar soluciones para su recuperación en hitos regeneradores del área que contribuyan a mejorar la imagen y calidad del destino turístico, todo ello de conformidad con el artículo 5.8.1 de la Ley 7/1995.

b) Establecer las condiciones precisas para propiciar una separación en grandes áreas o zonas diferenciadas, especializando cada una de ellas en un uso global determinado que cualificará la zona, en ese sentido se deberán delimitar al menos tres subambitos estableciendo los usos turístico, residencial y comercial, como usos globales

de fecha  
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del

presente expediente. 07 NOV 2005

Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión

y característicos de cada uno de ellos.



EL SECRETARIO.



c) ~~Establecer una clara separación de usos, comprendiendo estos subámbitos de uso especializado, turístico o residencial, que deberán conformar manzanas completas, admitiéndose dentro de ellas como uso compatible el uso comercial ligado a vías principales estructurantes.~~

d) Se deberán estudiar la posibilidad de arbitrar medidas que agrupando los usos de forma ordenada otorguen preferencia a la ubicación del uso turístico en el litoral.

e) Deberá establecer que usos quedarán en situación legal de fuera de ordenación en cada uno de los subámbitos, que como mínimo, será el uso residencial en cuando el uso global asignado al subámbito sea el turístico, así como el uso turístico lo será en los de uso global residencial.

f) Prever la sustitución de los usos declarados fuera de ordenación por usos turísticos en la determinación relativa a la capacidad alojativa y el sistema de materializar el trasvase de derechos relativos al aprovechamiento alojativa turístico, de manera tal que se alcance la finalidad de reforzar la especialización de sus respectiva zona al absorber en ella, cuando sea posible, las plazas provenientes, tanto de los subámbitos destinados otros usos como de la zona residencial AO-I La Tiñosa- Los Mojonés.

g) Para los subámbito de uso global turístico que se delimiten, se deberá determinar su capacidad máxima alojativa y su modalidad alojativa, sin que en ningún caso pueda resultar una reducción de la capacidad alojativa del ámbito de ordenación. Asimismo se deberá mantener los establecimientos hoteleros preexistente y las plazas alojativas actualmente autorizadas en la modalidad de hotel.

h) El Plan deberá concretar el número mínimo de plazas de aparcamientos de deban tener cabida fuera de la red viaria, de acuerdo con las circunstancias preexistentes y previstas, reservando un número significativo de estas con destinos a vehículos de alquiler. A tal fin se deberán establecer los aparcamientos subterráneos que fueran precisos para paliar el fuerte déficit detectado y reservar un mínimo de plazas con destino a vehículos de alquiler.

*Se deberán introducir, mediante la reestructuración del interior de la trama urbana, piezas específicas de uso público que articulen, actuando como hitos, la conectividad entre los viarios secundarios transversales susceptibles de remodelación y las vías estructurantes principales (Rambla y Avenida de Las Playas) . Asimismo se deberá*

de fecha 28 JUL. 2005

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del

presente expediente.

estudiar la posibilidad de establecer el trazado de una vía alternativa a la Avenida de las Playas, de tal modo que contribuya a potenciar el uso peatonal de ésta y posibilite la circulación en el sentido paralelo a la costa

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento de subsanación del SECTOR TURÍSTICO General de Ordenación Tias, ha sido aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión del día 6 de julio de 2005

EL SECRETARIO.



i) En todo caso será de obligado cumplimiento los contenidos del Decreto 10/2001 en cuanto a redes de infraestructuras y en el caso de existir alguna imposibilidad de su cumplimiento, en determinados tramos, a la obligación de su expresa justificación.

*Se deberán eliminar las construcciones que situadas por encima de la rasante de la Avenida de las Playas obstaculizan la visión del mar, así como la eliminación de los usos residenciales y alojativos del tramo del frente marítimo de se identifica como zona PC.3C, sustituyéndolos por usos comerciales, equipamientos y dotaciones.*

j) En el caso de que las edificaciones asociadas a los usos comerciales, equipamientos y dotaciones a que se refiere el punto anterior, requieran volumen edificado, las nuevas edificaciones deberán materializarse bajo la rasante de dicha vía (tolerancia 1,00 metro sobre rasante), en coherencia con el objetivo pretendido de no obstaculizar la visión. Asimismo deberá quedar garantizada la conexión peatonal a ambos lados del citado frente marítimo, con las Playas de los Pocillos y Playa Blanca, mediante un paseo de borde que discurra por delante de dicha pieza de suelo y se prolongue, con un tratamiento blando de acondicionamiento costero, hasta su total conexión con la avenida peatonal existe al noroeste de la calle Inglaterra.

k) Todo lo anteriormente expuesto deberá desarrollarse en el marco legislativo definido por la Ley 19/2003 y en especial los contenidos del Capítulo III de la Normativa de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y, en especial, las Directrices nº 19 y 20.

2. Con carácter transitorio hasta la aprobación definitiva del PERU y ARI, serán de aplicación las siguientes determinaciones:

a) En las parcelas adscritas al Ámbito de Ordenación AO-II para las que el Plan General haya delimitado unidades de actuación que conlleven cesión de dotaciones u obtención de equipamientos, o aquellas otras donde el uso actualmente implantado sea el alojamiento turístico en la modalidad de hotel, podrán desarrollar los usos asignados por el PGO.

b) En los establecimientos hoteleros autorizados con anterioridad a la aprobación del PGO, se permitirá su rehabilitación, remodelación o sustitución, siempre que ello conlleve la implantación de un establecimiento con categoría mínima

EL SECRETARIO.



de cuatro (4) estrellas, y no suponga un incremento de su actual capacidad alojativa, todo ello de conformidad con lo dispuesto por el art. 43 de la Ley 7/1995 y los principios manifestados en la excepciones de la Ley 6/2001, de medidas urgentes y con independencia de su ubicación en áreas afectadas por el PERU y ARI.

- c) Durante el tiempo que transcurra hasta la vigencia del PERU no existirá obstáculo para conceder las licencias de obras y cualquiera otras de carácter urbanístico, que no conlleve modificación del uso preexistente, siempre que se ajusten a las determinaciones establecidas en el presente Plan General.

Artículo 23.- Condiciones de ordenación del Ámbito de Ordenación AO- III / Los Pocillos – Matagorda.

1. La delimitación del ámbito abarca la zona urbana que da frente a la Playa de Los Pocillos y Matagorda. El uso que caracteriza la zona es el Turístico si bien mantiene un porcentaje significativo de uso residencial, en especial las urbanizaciones de Ampliación Matagorda (AM) , Caserones (CS) y Costamar (CM),

2. Régimen de usos:

2.1. Uso Global del ámbito: Turístico.

2.2. Usos pormenorizados:

- a) Compatibles:
b) Alojamiento turístico.
c) Equipamientos turísticos complementarios.
d) Dotaciones y equipamientos.
e) Comercial, salvo grandes superficies.
f) Oficinas, salvo parques de oficinas.
g) Incompatibles: nuevas residencias, salvo que Plan Insular en su obligada adaptación a la Ley 19/2003 permite y regule las zona de uso mixta.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 07 NOV 2005 El Secretario de la Comisión



3. Condiciones del uso pormenorizado alojativo.

- a) Se podrán desarrollar en todo el ámbito de acuerdo con la ordenanza



~~El Secretario de la Comisión~~  
El Secretario de la Comisión

- b) Los nuevos establecimientos alojativos autorizables lo serán en la modalidad de hotel, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas y un estándar de densidad de 60 m<sup>2</sup> de parcela neta por plaza alojativa.
- c) Los establecimientos turísticos preexistentes, cualesquiera que sea la naturaleza y forma que adopten, que hayan obtenido la preceptiva autorización y licencia municipal con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General y cumplan con los requisitos exigidos por la legislación general y sectorial vigente, podrán mantenerse en explotación en las condiciones que fueron autorizadas.
- d) Este ámbito podrá ser receptor de plazas alojativas provenientes de otros ámbitos de ordenación sin otra limitación que, no superar, sumadas la totalidad de las plaza alojativas autorizables a nivel municipal, que éstas se desarrollen obligatoriamente en la modalidad de hotel, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas y un estándar de densidad de 60 m<sup>2</sup> de parcela neta por plaza alojativa.
- e) Dentro del ámbito de ordenación se podrán mantener la capacidad alojativa autorizada en la modalidad de apartamento en el momento de aprobación definitiva del PGO, capacidad que tendrá carácter de máxima autorizable, pudiendo localizarse éstas en el establecimiento alojativo en están autorizada o bien, en distinto establecimiento, incluso de nueva planta, siempre que se ubique en el mismo ámbito de ordenación.
- f) Los establecimientos hoteleros preexistentes, así como la capacidad alojativa que éstos tienen autorizada, deberán mantener el uso y modalidad alojativa autorizada, quedando expresamente prohibida su reconversión en apartamentos.
- g) Los establecimientos alojativos preexistentes autorizados en la modalidad de apartamento con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del Plan General, podrán mantener la modalidad y capacidad alojativa autorizada, si bien deberán respetar las siguientes condiciones:
1. Que la categoría del establecimiento sea, como mínimo, de tres (3) llaves.
  2. En estos establecimientos se permiten actuaciones de: conservación



EL SECRETARIO.



(grupo 1), de reclasificación (grupo 2), reestructuración (grupo 3) sustitución (grupo 4).

3. Cuando se proceda a sustituir el establecimiento por otro de nueva planta, en la misma modalidad alojativa, bien sea en la propia parcela u otra, siempre dentro del mismo Ámbito de Ordenación, el establecimiento resultante deberá, con independencia del obligado cumplimiento de los requisitos de la normativa general y sectorial vigente:

- Disponer de una categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
- Cumplir con estándar de densidad mínimo de 60 m<sup>2</sup> de parcela neta por plaza alojativa.
- Disponer de una superficie construida mínima de 50 m<sup>2</sup>c y 25 m<sup>2</sup>c de uso alojativo neto por unidad y plaza alojativa respectivamente, manteniendo las originales si fueran superiores.

4. Condiciones del uso residencial. No se permitirán nuevos usos alojativos, salvo que de la obligada adaptación del Plan Insular a la Ley 19/2002 se permita implantación del uso en zonas de uso mixto.

**Artículo 24.- Condiciones de Ordenación del Ámbito de Ordenación AO- IV / Suelo Urbanizable Turístico.**

1. Se corresponde con el suelo urbanizable que disponen de Plan Parcial aprobado con anterioridad a la aprobación provisional del presente Plan General.

2. Uso Global: Turístico.

3. Esta zona se limita a los Planes Parciales aprobados o en proceso de revisión de acuerdo con la Modificación Puntual 17 de las Normas Subsidiarias, es decir, la modificación del Plan Parcial Sector 11, aprobado definitivamente por acuerdo de COTMAC en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2002. Se incluye como anexo el Plan aprobado.

4. La capacidad alojativa máximas será de 700 plazas alojativas, exclusivamente en la modalidad de hotel con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.

5. El uso residencial, cien (100) unidades de viviendas unifamiliares aisladas y

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA de presente expediente. Las Palmas de G.C. 27 NOV. 2005 El Secretario de la Comisión



EL SECRETARIO.



una superficie útil mínima por unidad de vivienda de 120 m<sup>2</sup> construidos.

6. La implantación de un campo de golf de 18 hoyos.

**Artículo 25.- Condiciones del Ámbito de Ordenación AO-V.**

Se corresponde con el resto del suelo urbanizable no sectorizado al que se le asigna el uso global turístico de forma transitoria hasta que se produzca la adaptación del planeamiento insular a la Ley 19/2003, donde se definan las condiciones específicas de ordenación.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 28 JUL. 2005 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.  
Las Palmas de G.C. 07 NOV 2005  
El Secretario de la Comisión

