

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE YAIZA

PLAN SUPLETORIO

MEMORIA DE ORDENACIÓN



DIRECTOR REDACTOR:

Jorge Coderch Figueroa Arquitecto

EQUIPO REDACTOR:

Cristina Bilbao Ruiz	Abogada
Alejandro Afonso Coderch	Arquitecto
Juan Lima Coderch	Arquitecto y Paisajista
Ana Gámez García	Arquitecto Técnico
Florentín Rodríguez González	Delineante
Enrique Rodríguez Granados	Arquitecto

EQUIPO COLABORADOR:

Alejandro Larraz Mora	Licenciado en Geografía e Historia
Elisa Tapia Ortega	Mantenimiento informático
Conchy Franchy de Castro	Diseño Gráfico

EQUIPO COLABORADOR AMBIENTAL

Leandro de León Guerra	Dr. En Biología
Luis Alarcó López	Ldo. en Ciencias Medioambientales
Víctor Rodríguez Coello	Ldo. en Geografía e Historia
David Prieto Rodríguez	Ldo. en Geografía e Historia
Sara Esther Chávez Borges	Abogada

ÍNDICE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL	1
1.1. Planeamiento Vigente.....	1
1.2. Justificación de la Adaptación del Planeamiento Municipal	1
2. PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO ..	3
2.1. Síntesis de la tramitación administrativa	3
2.2. Síntesis de las alternativas presentadas en el Avance	18
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN Y TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL	25
3.1. Modelo Territorial.....	25
3.1.1. Criterios y objetivos generales del modelo territorial adoptado	25
3.1.2. Criterios y objetivos específicos del modelo territorial adoptado	26
3.1.3. Síntesis de las modificaciones de la ordenación estructural a partir del modelo territorial establecido en la fase de aprobación inicial	27
3.2. Criterios seguidos para la delimitación de las distintas clases y categorías de suelo, en función del modelo territorial adoptado.....	37
3.3. Usos Globales.....	39
3.3.1. Uso residencial.....	39
3.3.2. Uso residencial y residencial - turístico	47
3.3.3. Uso terciario e industrial.....	75
3.3.4. Uso agropecuario	79
3.3.5. Usos ambientales.....	82
3.4. Modelo de ordenación de los elementos estructurantes	83
3.4.1. Premisas y condicionantes para la elección del modelo	83
3.4.2. Elementos de la estructura general	85
3.4.3. Cumplimiento de las reservas para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos	85
3.4.4. Sistemas generales de equipamientos estructurantes	87
3.4.5. Principales elementos de los sistemas generales de infraestructuras y servicios.....	92
3.5. Modelo de ordenación de los núcleos de población	103
3.5.1. Núcleos interiores.....	104
3.5.2. Núcleos costeros.....	112
3.6. Justificación de la suficiencia de las infraestructuras y sistemas generales existentes y previstos (DOG 67.2)	187
3.7. Actuaciones de transformación previstas	188
3.8. Criterios seguidos para la delimitación de las distintas categorías de suelo rústico.....	189
4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. VIVIENDAS PROTEGIDAS	191
5. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.....	197
5.1. Justificación de la clasificación de infraestructuras o nuevos suelos en el litoral	197
5.2. Cumplimiento de las reservas para el sistema general de espacios libres públicos ..	197
6. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DE TURISMO.....	201
7. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON EL PLANEAMIENTO INSULAR	215
8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL.....	223

9. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD..... 235

10. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ALTERACIONES DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN VIGENTE..... 239

ANEXO I: CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ANEXO II: PLAN MUNICIPAL DE MOVILIDAD

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL

1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en el municipio de Yaiza es el Plan General de Ordenación aprobado mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 31 de marzo de 1973.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Tras la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, refundida posteriormente junto con las Leyes 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias y 13/1994, de 22 de diciembre, de Modificación del Anexo de la Ley anterior, a través del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se inició la necesaria adaptación del planeamiento general de los municipios a la nueva legislación urbanística canaria, lo que vino impuesto por aplicación de la Disposición Transitoria Segunda del propio texto legal, al expresar que *“todos los planes de ordenación territorial y urbanística (...) que estuvieran vigentes al tiempo de entrada en vigor de esta Ley mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse a dicha Ley dentro del año siguiente a dicha entrada en vigor. (...)”*, modificada posteriormente por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de Establecimientos de normas tributarias quedando su redacción como se enuncia:

“Los planes de ordenación territorial y urbanística (...) vigentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 (...), mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido de este Texto Refundido dentro del plazo de tres años.”

La ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y posteriormente su modificación por la ley 1/2006, de 7 de febrero realizan una nueva modificación de la citada Disposición legal, quedando su redacción como se enuncia:

“Los planes de ordenación territorial y urbanística (...) vigentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 (...), mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse íntegramente a este Texto Refundido antes del 15 de mayo de 2007.”

Por lo tanto, la redacción de este Plan General de Ordenación tiene como finalidad el cumplimiento del imperativo legal de adaptación del instrumento de ordenación urbanística del municipio al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

En tal sentido, de conformidad precisamente con lo dispuesto en el citado Texto Refundido, el Plan General de Yaiza debe ser revisado y adaptado mediante la formulación de un Plan General de Ordenación.

Este Plan General también se deberá adaptar a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Con todo lo dicho anteriormente, resulta plenamente justificada la revisión y adaptación del planeamiento general.

2. PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO

2.1. SINTESIS DE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Ante la antigüedad y obsoleto del anterior Plan General y la necesaria adaptación del planeamiento municipal a la nueva legislación urbanística canaria y a la legislación sectorial sobrevenida, se acometió dentro del año 1999 la primera fase de elaboración del nuevo instrumento de planeamiento general del municipio, es decir, el documento de Avance.

El Avance del Plan General de Ordenación fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de enero de 2000, mediante Anuncio de 24 de enero de 2000, se somete a información pública por plazo de un mes el Avance del Plan General de Ordenación. Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 22 de fecha 21 de enero de 2000.

En el momento de la redacción del Avance del Plan General era de aplicación la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 17 de julio de 2001 acordó aprobar inicialmente y someter a información pública por plazo de un mes el documento del Plan General de Ordenación. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 104 de 10 de agosto de 2001.

Posteriormente, mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 19 de septiembre de 2001, publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 131 de fecha 8 de octubre de 2001, se prorrogó el plazo de 15 días naturales para formular alegaciones al expediente de aprobación inicial del Plan General.

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 12 de julio de 2002, acordó aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación y elevar el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias del Gobierno de Canarias a los efectos de su aprobación definitiva.

Con fecha 29 de septiembre de 2003 la Ponencia Técnica Oriental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial acuerda suspender la tramitación del procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación, al objeto que se subsanaran las deficiencias detectadas en los diversos informes de las administraciones públicas y el propio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.

Con el fin de solventar las deficiencias detectadas, y dado que en el transcurso de la tramitación de este Plan General se produjo la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, es por lo que se optó por redactar nuevamente, desde el Avance, el Plan General de Ordenación a fin de adaptarlo, además, de al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, al Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, en tramitación, así como a la citada Ley 19/2003, de 14 de abril.

El día 18 de noviembre de 2009 el Pleno del Ayuntamiento de Yaiza acuerda la aprobación del Convenio entre el Ayuntamiento de Yaiza y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial para la formulación del Plan supletorio contemplado en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 6, de la Ley de Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en su modificación realizada por el artículo

9.2 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

A través del citado Convenio, suscrito el día 2 de diciembre de 2009, la Consejería asume el compromiso de tramitar y aprobar el Plan General de Ordenación supletorio con el contenido limitado a que hace referencia el apartado 6 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Directrices.

Con fecha 6 de agosto de 2010, se realiza por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial Informe Técnico Exp. 2010/1542 sobre el citado Plan General, que se emite con carácter de favorable a los efectos de su puesta a información pública y consulta a las Administraciones afectadas.

Con fecha 29 de enero de 2014 se realiza una adenda al Convenio suscrito con fecha 2 de diciembre de 2009 ya citado, al haberse aprobado la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que modifica la citada Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, añadiendo en su apartado 6 dos nuevos párrafos que habilitan para que los planes supletorios sean aprobados sin limitación de contenido, previa la suscripción del correspondiente convenio entre la Administración autonómica y el Ayuntamiento afectado.

AVANCE

En virtud de la resolución de 20 de agosto de 2010 de la Dirección General de Urbanismo, se sometió a información pública para la participación ciudadana el Avance y el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan General de Ordenación de Yaiza, resolución que fue publicada en el BOC nº 170 de 30 de Agosto de 2010 y el plazo legal establecido fue de 45 días. Con fecha 10 de septiembre de 2010 se remitió anuncio de dicha resolución para su publicación en el periódico Canarias 7, con el fin de evacuar el trámite de Participación Ciudadana.

De conformidad con lo previsto en el artículo 11.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, así como en el artículo 28.7 del Reglamento de Procedimientos del Sistema de Planeamientos de Canarias, los documentos de Avance e Informe de Sostenibilidad se remitieron a las siguientes Administraciones:

Mediante Oficio del Director General de Urbanismo de 18 de agosto de 2010 y registro general de salida 25 de agosto de 2010:

- Administración General del Estado
 - o Ministerio de Fomento
 - o Ministerio de Defensa
 - o Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino
- Administración de la Comunidad Autónoma
 - o Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial
 - o Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías
 - o Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación
 - o Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda
 - o Consejería de Turismo
 - o Consejería de Sanidad
- Administración Insular
 - o Cabildo Insular de Lanzarote
 - o Consejo Insular de Aguas de Lanzarote
- Administración Local
 - o Ayuntamiento de Yaiza
 - o Ayuntamiento de Tinajo

- Ayuntamiento de Tías
- Público interesado
 - Ben Magec / Ecologistas en acción
 - WWF / Adena

Con escrito de 3 de septiembre de 2010 y registro general de salida 13 de septiembre de 2010, se remitió por segunda vez la documentación reseñada a la Consejería de Turismo.

En relación al trámite de consulta del Informe de Sostenibilidad Ambiental y Avance del Plan General de Yaiza (Supletorio), del total de las Administraciones Públicas consultadas, se han recibido hasta la fecha los siguientes informes:

- Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar
- Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil
- Ministerio de Defensa
- Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente
- Consejería de Obras Públicas y Transportes
- Presidencia del Gobierno, Servicio De Planificación Territorial Turística
- Consejería de Sanidad, Servicio Canario de la Salud
- Consejería de Empleo, Industria y Comercio
- Cabildo Insular de Lanzarote (Área de Obras Públicas)
- Ayuntamiento de Yaiza
- Ayuntamiento de Tías
- Red Eléctrica de España
- Endesa
- Cabildo Insular de Lanzarote

En el expediente administrativo del Plan General se incluyen los informes emitidos por los diferentes organismos a los que se les solicitó la emisión de los mismos. Se procede a realizar una síntesis de los mismos y su valoración en la propuesta de Ordenación.

- Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar

El Informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la costa y el mar, Secretaría General del mar, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, se emite con fecha 4 de octubre de 2010, con registro de salida nº 63.691 de 7 de octubre de 2010 del citado Ministerio, y registro general de entrada nº 25.954 de 14 de octubre de 2010 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.

En el citado informe se indica que no se ha podido comprobar el deslinde del litoral en el correspondiente plano de régimen jurídico sobre afecciones sectoriales, dado que el archivo digital que lo contiene se encontraba dañado.

En consecuencia, se remite por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial una segunda copia en soporte papel a la Demarcación de Costas, con fecha 20 de abril de 2011, con registro de salida nº 28/1011 de 25 de abril de 2011 del citado Ministerio, y registro general de entrada nº 441014 de 26 de abril de 2011 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.

Se señala el informe que, dado que se han remitido en papel los planos, no es posible la comprobación exacta de la representación de los deslindes, ni de las líneas que delimitan el límite interior de la servidumbre de tránsito y de la servidumbre de protección, por lo que es más adecuado que se remitan los planos en soporte digital.

En cualquier caso, se indica en el informe que ante eventuales desajustes, prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el plan general, y además que en la normativa del plan general se han recogido las disposiciones relativas al

cumplimiento de la Ley de Costas, y que además en la Alternativa 3 elegida, para el suelo urbanizable delimitado se deberá justificar de forma explícita el cumplimiento del Art. 30 de la Ley de Costas y el 58 de su Reglamento.

En febrero de 2012, se envió a la Dirección General de Costas, un anexo donde se incluían las determinaciones del plan general sobre justificación de la legislación de costas, que fue objeto de informe con fecha 25 de mayo de 2012 con registro de salida nº 27601 de 30 de mayo de 2012 del citado Ministerio, y registro general de entrada nº 613105 de 7 de junio de 2012 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Se informa que se observan una serie de deficiencias en la línea del deslinde del dominio público marítimo terrestre y en la de la servidumbre de protección.

Por lo que se ha solicitado reiteradamente que se nos remitan los deslindes para subsanar las deficiencias, sin que hasta la fecha se nos haya remitido. Los deslindes y servidumbres incluidos son los facilitados por la Dirección General de Costas.

En la documentación enviada, en el núcleo de Playa Quemada se dibujaba la servidumbre de protección con 20 metros de anchura, por tener la consideración de suelo urbano, sin embargo una de las deficiencias señaladas en el informe es que la servidumbre de protección de Playa Quemada no es de 20 metros sino de 100 metros. Ante esta situación, se ha procedido a plasmar la línea de servidumbre, según las determinaciones del informe de la Dirección General de Costas, lo que implica la desaparición del núcleo y la clasificación del núcleo como suelo rústico de protección costera y una pequeña parte no afectado por el dominio público marítimo terrestre como suelo rústico de protección territorial.

Consideran insuficiente la documentación remitida para justificar el cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas para la autorización de nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección, en las fachadas marítimas de los suelos urbanos de Playa Blanca y Playa Quemada. Se ha procedido a subsanarlo mediante la inclusión de la correspondiente instrucción en la ficha de suelo urbano de Playa Blanca.

También se ha incluido la justificación el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas.

- Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil

El Informe de la Dirección General de Aviación del Ministerio de Fomento, de fecha 4 de noviembre de 2010, y registro de entrada nº 1511757 de 26 de noviembre de 2010 de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente.

Se realizan varias consideraciones, respecto al deber de incluir determinados aspectos sectoriales en la normativa del Plan General, a incorporar los planos de servidumbres aeronáuticas de Lanzarote y Fuerteventura (donde se representan las líneas de nivel de sus superficies limitadoras), y respecto a la zona de seguridad de la instalación radioeléctrica situada entre Tejemere y Femés (clasificada como suelo rústico de protección ambiental cultural en el Avance), el deber de prohibir cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

Las disposiciones sectoriales de aplicación a las servidumbres aeronáuticas, se han recogido en el artículo 2.2.5 (limitaciones sectoriales) de las normas urbanísticas generales así como en la Disposición Adicional Tercera de las normas urbanísticas pormenorizadas de este Plan General.

En los planos de Clasificación y Categorización se han recogido las servidumbres de aeródromo e instalación radioeléctrica así como servidumbre de operación de las aeronaves.

- Ministerio de Defensa

El Informe del Ministerio de Defensa es de fecha 4 de noviembre de 2010, y registro de entrada nº 4397 de 3 de enero de 2011 en la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente.

Se señala en el informe que el Plan General clasifica el suelo donde se ubica el campo de tiro y maniobras de montaña Bermeja como Espacio Natural Protegido, lo que impide la utilización del campo de tiro en su actual uso militar.

El mencionado campo de tiro se sitúa dentro del ámbito de un Espacio Natural Protegido y por tanto ordenado mediante el correspondiente instrumento de ordenación, por lo que se encuentra fuera del ámbito competencial del Plan General.

- Consejería de Obras Públicas Y Transportes

El Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con registro de salida nº 7.295 de 26 de octubre de la citada Consejería, y registro de entrada nº 27.172 de 27 de octubre de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.

En el citado informe se realizan distintas observaciones, sugerencias y propuestas a incluir en la siguiente fase de tramitación del plan, relativas a varios aspectos:

Se indica en el informe que las referencias del planeamiento urbanístico en cuanto a las carreteras titularidad del Gobierno tendrán el carácter de recomendación, lo que se ha corregido.

Se recogido lo indicado sobre la carretera LZ-2, en el sentido que en la documentación planimétrica se habrá de modificar la definición de su punto final en el sentido indicado en el informe, señalando las mejoras de conexiones que afectan a dicha carretera, y se ha indicado en el fichero urbanístico que los sectores lindantes quedan afectados por dicha carretera y que éstos deberán contar con informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Se indica que se deberán incluir los Proyectos de Construcción de Mejora de las glorietas de Mácher y Playa Quemada que se suministran en soporte informático, y sobre la carretera LZ-40, se hacen observaciones a su trazado en relación con el previsto en el Avance del Plan Insular de Lanzarote.

En el informe se hacen además observaciones a la representación de las carreteras y sobre la Línea Límite de Edificación, matizando que esta tendrá carácter orientativo, e incluyendo en la documentación del plan la tabla y croquis gráfico que define las distintas franjas (Dominio Público, Servidumbre, Afección, Límite de Edificación). Y sobre el Estudio de Movilidad, se indica que se habrá de añadir Estudio de Tráfico con los datos más actualizados de Intensidad Media Diaria de vehículos que circulan por las carreteras de la isla.

Dado que el Plan Insular no se ha aprobado definitivamente y que el proyecto del nuevo trazado de la LZ-40 desde La Cancela en Puerto del Carmen hasta Puerto Calero no ha sido sometido a evaluación ambiental, es por lo que no se recogerá el trazado propuesto, debido a que la ordenación de nuevas infraestructuras de carácter insular, que carece de la aprobación administrativa señalada, no es competencia del plan general.

- Presidencia del Gobierno, Servicio de Planificación Territorial Turística

El Informe del Servicio de Planificación Territorial Turística, de fecha 9 de diciembre de 2010, y registro de entrada nº 7860 de 13 de diciembre de 2011 en la *Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente* expone que falta el documento de análisis de capacidad de carga, que ha de fundamentar y es requerido para establecer toda decisión de

ocupación del suelo con destino turístico que incide en la configuración del modelo turístico. Además, se requiere un mayor grado de profundización en la ordenación del uso residencial en las zonas turísticas debido a las alteraciones que se han producido en la legislación turística, indicando que se ha de recomponer la normativa del Plan General.

Tal y como se contempla en el artículo 25.1 de la Ley de Directrices de Ordenación del Turismo, la capacidad de carga de una zona turística sólo debe ser considerada y analizada en los planes generales que categoricen o sectoricen nuevo suelo turístico.

En el presente plan general supletorio no se prevé ningún crecimiento turístico, no clasificándose nuevo suelo con este uso, por lo que no es necesaria la inclusión de un análisis de la capacidad de carga.

- Consejería de Sanidad, Servicio Canario de Salud

El Informe de la Consejería de Sanidad, Servicio Canario de la Salud cuenta con registro de salida nº 96.796 de 4 de noviembre de 2010 del citado Servicio, y registro de entrada nº 28.481 de 10 de noviembre de 2010 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial.

En el citado informe se realizan distintas matizaciones al contenido de la Memoria Informativa en relación a varios centros sanitarios (Centro sociosanitario dependiente del Cabildo de Lanzarote junto al centro hospitalario Dr. Molina Orosa, nuevo centro anexo al consultorio existente en la carretera Yaiza-Playa Blanca y Centro de Salud de Playa Blanca), por lo que se han procedido a corregir. Sobre las observaciones al estudio de movilidad en relación a la apertura de este último centro, su contenido se habrá de ajustar en su caso a las indicaciones del informe sectorial competente en la materia, en cualquier caso en la nueva ordenación pormenorizada establecida en el ámbito del consultorio existente en Playa Blanca se mejoran los trazados viarios y se establecen nuevas conexiones y cruces que mejoran la movilidad del ámbito.

- Consejería de Empleo, Industria, y Comercio. Dirección General de Industria

El Informe de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio cuenta con registro de salida nº 527.200 de 28 de septiembre de 2011, y registro de entrada nº 12.006 de 30 de septiembre de 2011 del Ayuntamiento de Yaiza.

Esta Consejería remite la información sobre la ubicación de aprovechamientos de recurso de la sección A y las plantas de tratamiento de áridos autorizados en el municipio.

Debido a la existencia de contradicciones en cuanto a la ubicación indicada en el informe, el estado actual, la información remitida por la propiedad, y la delimitación establecida por el Planeamiento Insular vigente, es necesario contar con una ubicación más precisa de dichos aprovechamientos, dado que el único suelo rústico categorizado de protección minera en el Avance corresponde a la Caldereta de Maciot, por lo que se solicitó que se enviara la ubicación precisa, sin que se haya remitido la información por lo que se ha mantenido la clasificación y categoría de suelo establecido en el Avance.

Dada la existencia de actividades extractivas con autorización de la administración sectorial competente fuera del ámbito categorizado como suelo rústico de protección minera, se deberá incluir en la normativa del plan general una disposición transitoria limitando el mantenimiento de la actividad minera a los términos y plazos contemplados en la autorización concedida y siempre que se hayan desarrollado las medidas de restauración previstas.

La anterior determinación se incluye en la Disposición Adicional Tercera de las normas urbanísticas generales donde se recoge el tratamiento de los usos extractivos y tratamiento de residuos existentes situados fuera del suelo rústico de protección minera.

- Ayuntamiento de Yaiza

En el Informe del Ayuntamiento de Yaiza se hace referencia a varios aspectos:

Sobre las infraestructuras de movilidad se indica que la carretera LZ-2 deber ser incluida como parte del eje insular y quedar definida como una vía de dos carriles en cada sentido y con un carril bici en todo su recorrido; Sobre la carretera de acceso a Puerto Calero y rotonda junto al Instituto de Yaiza, que debe mejorarse su trazado y proyectarse la realización de un carril bici en todas las vías. Se indica además la existencia de un Proyecto Modificado del Puerto de Playa Blanca que no coincide con la del Plan General, y que además se debería incluir un vial de circunvalación al pueblo de Femés.

Respecto a este punto en el PGO se establecen espacios de reserva para posibles ampliaciones en la red de carreteras establecidas, así como las afecciones y servidumbres derivados de la legislación sectorial.

En relación a las dotaciones, se indica que se deben situar las propiedades municipales, que el sector 69 del Plan Parcial Montaña Roja debe tener un destino dotacional, (con una edificabilidad mínima de 0,50 m²/m² y 2 plantas de altura), y que la parcela 80 debe tener destino residencial de viviendas unifamiliares. Además, que la parcela del instituto de Yaiza debe recogerse con uso dotacional e incluir más suelo dotacional en La Degollada, Playa Quemada y Femés.

Tras recibir información por parte del ayuntamiento acerca del patrimonio público de suelo, se han realizado ajustes en la ordenación pormenorizada así como adecuar los usos a los previstos o existentes en a la actualidad.

Sobre la delimitación de los núcleos se señala que no deben dejarse viviendas existentes fuera de ordenación en varios núcleos (Maciot Bajo, Playa Quemada y El Golfo), además de otras fuera de la delimitación de núcleos; Sobre los corrales, pequeños talleres y carpinterías existentes dentro de los núcleos urbanos, se observa que deben trasladarse fuera por lo que se deberá buscar una solución, considerando que se debería ubicar una zona agro-industrial de propiedad y gestión municipal para instalar esas actividades. Y por último, que se cambie o elimine la ubicación del aljibe situado en el cauce del barranco de Playa Blanca.

El PGO en la delimitación de los asentamientos rurales y suelos urbanos de Yaiza y Uga se ajusta estado actual de los núcleos, estableciendo un perímetro en base a las edificaciones existentes. A la vez que en la ordenación pormenorizada se establece un régimen de usos acorde con el estado actual, uso residencial rural, a la vez que se propone un suelo rústico de protección económica, agrario 4, donde se prioriza la localización de la actividad ganadera.

En cuanto al aljibe existente en el cauce del barranco canalizado en el núcleo de Playa Blanca se ha establecido una ordenación pormenorizada en base al análisis del riesgo en torno al cauce existente.

Sobre las infraestructuras, se indica que se no se prevén las zonas necesarias para las instalaciones de depuración de aguas en varios núcleos (Yaiza, Uga, Femés, Las Breñas, El Golfo y Playa Quemada), que existe un proyecto del Gobierno de Canarias para dotar de depuradoras a los núcleos costeros de Playa Quemada y el Golfo, y que es necesario definir una zona donde se puedan instalar energías alternativas.

En la ordenación estructural y pormenorizada se ha incluido reservas de suelo en el entorno de Yaiza y Playa Quemada para la ubicación de infraestructuras necesarias para el desarrollo del propio núcleo y de los próximos.

Además, se indica que se deberían incluir Ordenanzas sobre los elementos exteriores de las actividades y sobre los muros de cerramiento de las parcelas.

Este aspecto deberá ser recogido en la correspondiente ordenanza de edificación, urbanización o ambiental competente.

- Ayuntamiento de Tías

El Informe del Ayuntamiento de Tías, de fecha 18 de octubre de 2010, tiene registro de entrada nº 1.365.173 de 22 de octubre de 2010 en la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente.

Se alega en el informe que el Plan General no contempla el trazado propuesto por el Avance del Plan Insular como Variante de Arrecife, al ser una proyección de la LZ-40 a su paso por el municipio por Yaiza y ser una carretera estructurante de interés interinsular. También se señala que el suelo comprendido entre el norte de Puerto Calero, el este de Los Ajaches y el sur de Montaña Tinastoria, no se ajusta a lo previsto en el plan insular vigente, al categorizar el suelo como rústico de protección natural, dentro de una zona de suelo rústico de protección paisajística.

Sobre la alusión al trazado de la carretera LZ-40, es de aplicación lo indicado en el epígrafe 5.1.6 de esta Memoria Ambiental. En cuanto a las divergencias aludidas entre las determinaciones del Plan General y el Avance del Plan Insular de Lanzarote en las rampas de Playa Quemada, esto se debe a diferencias en el contenido ambiental de ambos documentos. Las determinaciones del Plan General son más restrictivas en función de su Inventario y Diagnóstico ambiental, dado que según información aportada por la Consejería competente, el ámbito de Playa Quemada es un área de elevado interés para las aves.

- Red Eléctrica de España

El Informe de Red Eléctrica, de fecha 20 de noviembre de 2010, y registro de entrada nº 1499573 de 24 de noviembre de 2010 de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente incluye la información sobre las redes existentes que se ha incorporado al documento de información. Además, realizan la previsión del suelo necesario para la ampliación de la subestación de Playa Blanca, que se ha recogido en los planos de ordenación

- Endesa

El Informe de Endesa tuvo entrada el 9 de mayo de 2011 en la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente, con registro de entrada nº 493.228.

En su escrito facilitan la información acerca de las redes existentes en el municipio, no existiendo previsión sobre nuevas redes ni proyectos.

- Cabildo Insular de Lanzarote.

El área de Obras Públicas, Oficina Técnica, Vías y Parque Móvil del Cabildo Insular informó con fecha 7 de mayo de 2012, registro de entrada nº 482064.

Informan favorablemente aunque condicionado a que se subsanen una serie de observaciones sobre el trazado y características de la red viaria en los planos de ordenación pormenorizada.

Las observaciones realizadas se han subsanado en los planos de ordenación pormenorizada y normativa.

Durante el período de información pública del Avance se presentaron 405 sugerencias. Los escritos presentados se encuentran, como es preceptivo, en el expediente administrativo

correspondiente. La mayoría de las alegaciones están referidas a aspectos y localizaciones concretas e individuales. Todas ellas, tras la ubicación -en su caso- de los terrenos, se han estudiado valorando su coincidencia con los criterios que para cada aspecto se habían establecido y la coherencia y racionalidad de las propuestas. En la tabla siguiente se dividen por ámbitos el número de sugerencias presentadas.

ÁMBITO	Nº de sugerencias
Yaiza	71
Uga	19
Playa Quemada	36
Las Breñas	67
Femés	24
Casitas de Femés	16
La Degollada	28
Maciot	31
Playa Blanca	20
Barranco del Agua	50
Suelo Rústico	8
Suelo Urbanizable	23
Generales	12

La gran mayoría de las sugerencias presentadas en Yaiza, Uga, Playa Blanca y Playa Quemada se refieren a que sus parcelas sean incluidas en suelo urbano, así como que se eliminen viarios, y en los núcleos rurales a que se incluyan sus propiedades en el ámbito de los asentamientos rurales. En Barranco del Agua casi todas las sugerencias se refieren a que se mantenga la clasificación como suelo rústico. Las sugerencias presentadas sobre los sectores de suelo urbanizable pretenden la inclusión de parcelas en suelo urbanizable o que se categorizan como suelo urbano. Además de otras sugerencias de carácter general sobre diversos ámbitos del municipio y sobre inclusión de infraestructuras. Todas las sugerencias, tras su localización se han analizado y valorado su coincidencia con los criterios que para cada aspecto se establecen y la coherencia y racionalidad de las propuestas.

Posteriormente, fuera del trámite de información pública se han recibido otras 19 sugerencias, 16 de ellas sobre parcelas situadas en Playa Blanca y las otras 3 en suelo rústico. Algunas de ellas incluyen propuestas de convenios urbanísticos.

Mediante Resolución de 2 de enero de 2012 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 23 de diciembre de 2011, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental de este Plan General de Ordenación Supletorio, sin perjuicio de que, una vez se opte por un modelo de ordenación, se deba modificar el Informe de Sostenibilidad elaborado y se deba corregir la Memoria Ambiental aprobada, si ello supusiera efectos en el medio ambiente distintos de los ya previstos en la Memoria Ambiental. (BOCA nº 18, de 26 de enero de 2012).

APROBACIÓN INICIAL

Por Orden nº 438, de fecha 28 de septiembre de 2012, del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial se aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, se toma conocimiento del modificado de su Informe de Sostenibilidad Ambiental, y se somete al trámite de información pública por plazo de dos meses. El anterior acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 203, de 17 de octubre de 2012 y en el Boletín Oficial de la Provincia nº 130 de 12 de octubre de 2012, y en el diario "La Provincia" de 18 de octubre de 2012. Además de someter a información pública las siguientes propuestas de Convenios:

1. De D. Wigberto del Carmelo Ramos Lleó propuesta de Convenio Urbanístico para el establecimiento de las condiciones de ordenación urbana de una parcela en Cortijo de Costa Roja, presentada el día 19 de julio de 2012.
2. De D. Ignacio González Alonso, presidente de la Junta Rectora de la Entidad Urbanística de Conservación del Plan Parcial Playa Blanca, propuesta de Convenio urbanístico para su incorporación al Plan General, ordenando el citado Plan Parcial. El día 7 de mayo de 2012 se presenta la propuesta del Convenio firmada por los particulares que figuran en el encabezamiento, titulares de parcelas en el Plan Parcial Playa Blanca. Asimismo, el día 21 de mayo de 2012 D. Ignacio Díaz de Aguilar Cantero presenta documentación para su unión a la propuesta de Convenio presentada el día 7 de mayo sobre el Plan Parcial Playa Blanca.
3. De D. Miguel Angel Vega Luján en representación de "Unión para la Conservación de la Urbanización San Marcial del Rubicón", propuesta presentada el 10 de mayo de 2012 de Convenio Urbanístico sobre el Plan Parcial San Marcial del Rubicón.
4. De D. Rafael González Jaraba, como mandatario de Club Lanzarote, S.A., propuesta presentada el 26 de junio de 2012 de Convenio Urbanístico para la ordenación de la superficie incluida en el Centro de Interés Turístico Nacional de Montaña Roja. El día 17 de julio de 2012 se presenta por D. Joaquín Cañadas Arroyo documentación para su unión a la propuesta de Convenio presentada sobre Montaña Roja.
5. De D. Juan Francisco Rosa Marrero propuesta presentada el 19 de julio de 2012, de Convenio de la parcela de campo de golf en Playa Blanca y propuesta de Convenio de la parcela D del Plan Parcial Costa Papagayo.
6. De D. José Abraham Domínguez Santana, propuesta presentada el día 23 de julio de 2012 de convenio urbanístico cuyo objeto es la modificación de la ordenación pormenorizada en el entorno de la parcela H1 del Plan Parcial Castillo del Águila, en Playa Blanca, Yaiza.

El Plan General de Ordenación de Yaiza (documento de aprobación inicial) se remitió a las siguientes Administraciones públicas con el fin de que emitieran informe:

- Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil.
- Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural. Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas.
- Cabildo de Lanzarote.
- Consejo Insular de Aguas de Lanzarote.
- Dirección General de Cooperación y Patrimonio Cultural. Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda.
- Dirección General de Centros e Infraestructura Educativa. Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad.
- Dirección General Industria. Consejería de Empleo, Industria y Comercio.
- Dirección General de Protección a la Naturaleza. Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad.
- Ministerio de Defensa.
- Dirección General de Infraestructura Viaria. Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.
- Dirección General de Puertos. Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.
- Dirección General de Salud. Consejería de Sanidad.
- Demarcación de Costas. Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino.
- Secretaria General de Telecomunicaciones. Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

El informe respecto a los informes sectoriales recibidos durante el trámite de consulta, se encuentran incluidos en el documento de la Memoria de la Información Pública de la aprobación inicial.

Además, durante el período de información pública del documento de aprobación inicial se presentaron 524 alegaciones.

Los escritos presentados se encuentran, como es preceptivo, en el expediente administrativo correspondiente. La mayoría de las alegaciones están referidas a aspectos y localizaciones concretas e individuales. Todas ellas, tras la ubicación -en su caso- de los terrenos, se han estudiado valorando su coincidencia con los criterios que para cada aspecto se habían establecido y la coherencia y racionalidad de las propuestas.

En la tabla siguiente se dividen por ámbitos el número de alegaciones presentadas.

ÁMBITO	Nº de sugerencias
Yaiza	80
Uga	34
Playa Quemada	44
Las Breñas	55
Femés	21
Casitas de Femés	7
La Degollada	27
La Hoya	8
Maciot	25
Casco Playa Blanca	9
Montaña Roja	42
Costa de Papagayo	29
San Marcial del Rubicón	17
Las Coloradas	10
Castillo del aguila	18
Playa Blanca	19
Puerto Calero/ Cortijo Viejo	17
Puerto Marina Rubicón	1
Suelo Rústico	26
Suelo Urbanizable	14
Generales	20

La gran mayoría de las alegaciones presentadas en Yaiza, Uga, Playa Blanca y Playa Quemada se refieren a que sus parcelas sean incluidas en suelo urbano, así como que se eliminen viarios, y en los núcleos rurales a que se incluyan sus propiedades en el ámbito de los asentamientos rurales. Las sugerencias presentadas sobre los ámbitos de Playa Blanca pretenden la inclusión de parcelas en suelo urbanizable, que se categorizan como suelo urbano o que se incluyan determinaciones en la normativa pormenorizada o condiciones particulares para sus parcelas en consideración al régimen por el que fueron aprobadas. Además de otras sugerencias de carácter general sobre diversos ámbitos del municipio y sobre inclusión de infraestructuras. En la Memoria de la información pública se incluye el resultado de todo el proceso de la información pública y en el Informe a las alegaciones se da respuesta y propuesta de resolución de cada una de las alegaciones presentadas.

APROBACIÓN PREVIA A LA DEFINITIVA

Por Orden del Sr. Consejero de Obras Públicas Transportes y Política Territorial nº 124 de de 3 de abril de 2014 se aprueban las correcciones sustanciales del documento de aprobación inicial del Plan General de Ordenación supletorio del municipio de Yaiza (Lanzarote) y se somete el documento de Plan General Supletorio de Yaiza y los convenios que incorpora así como el Informe de Sostenibilidad corregidos a información pública y consultas por plazo de 45

días, asimismo dispone que se soliciten los informes preceptivos previos a la aprobación definitiva. Esta Orden ha sido objeto de publicación en el BOC nº 73 de 14 de abril, BOP de Las Palmas de 11 de abril de 2014 y diario La Provincia de 14 de abril de 2014, así como en la página Web de la Consejería.

En el Plan Supletorio se recoge la ordenación correspondiente a los ámbitos donde se ha considerado la suscripción de Convenios urbanísticos, resultando las siguientes propuestas de Convenio:

1.- Con la entidad Club Lanzarote SL para el Ámbito de Montaña Roja, el convenio tiene por finalidad *establecer en el planeamiento urbanístico la ordenación necesaria para legitimar los usos y actividades que permitan la materialización de la edificabilidad equivalente a (91.488 m²c)* y con ello dar cumplimiento al acuerdo suscrito el 29 de junio de 2011, por el Cabildo de Lanzarote, Comunidad Autónoma y la entidad Club Lanzarote, S.A. para culminar con la ejecución del Auto de 24 de octubre de 2008.

2.-Con D. Manuel Sánchez Prada en representación de la Entidad de Conservación del antiguo Plan Parcial Playa Blanca, y D. Jenaro Lamas Saavedra en calidad de apoderado de la entidad NOVA MAEXPA, SL, titular de la parcela H2 del antiguo Plan Parcial Playa Blanca, para implantar un nuevo equipamiento público de gran dimensión y reordenar el sector de suelo coincidente con la superficie del antiguo Plan Parcial Playa Blanca, clasificando dicho suelo como urbanizable sectorizado ordenado.

3.- Con las Entidades Mercantiles YUDAYA, S.L. y HD Hoteles Canarias SL para el ámbito de Castillo del Aguila, como actuación de transformación urbanística que permita la creación de una gran parcela para materializar premio de proceso de renovación turística.

4.- Con las Entidades Mercantiles Desarrollos y Proyectos Playa Blanca SL, Parcelaciones Ajey SL y Hoya de la Yegua SRL, para el ámbito de Acceso a Playa Blanca con la clasificación, categorización y calificación de los terrenos situados en la centralidad de Playa Blanca como urbanizables sectorizados no ordenados, para conseguir una mejora en la oferta dotacional y de equipamientos estructurantes en dicha localidad turística, cualificando con ello la zona.

Los informes solicitados en este trámite documento de correcciones y de carácter previo a la aprobación definitiva, han sido los siguientes:

Administración del Estado:

- Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente

Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, recibidas las solicitudes de petición de informe el 25 de febrero antes de la aprobación del Documento y el 15 de abril de 2014, después de la aprobación del mismo.

- Ministerio de Defensa

Secretaría de Estado, Subdirección General de Patrimonio, recibida la solicitud de informe el 22 de abril de 2014.

- Ministerio de Fomento

Dirección General de Aviación Civil, recibida la solicitud de informe el 22 de abril de 2014.

Administración Autonómica:

- Presidencia del Gobierno

Viceconsejería de Turismo,
Dirección General de Infraestructura Turística, recibida la solicitud de informe el 11 de abril de 2014.

- Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad

Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección General de Protección de la Naturaleza, recibida la solicitud de informe el 11 de abril de 2014.

- Consejería de Sanidad

Dirección General de Salud Pública, recibida la solicitud de informe el 14 de abril de 2014.

- Consejería de Empleo, Industria y Comercio

Viceconsejería de Industria y Comercio
Dirección General de Comercio y Consumo, recibida la solicitud de informe el 11 de abril de 2014.

- Consejería de Hacienda y Patrimonio

Viceconsejería de Hacienda y Planificación
Dirección General de Patrimonio y Contratación recibida, la solicitud de informe el 14 de abril de 2014.

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial

Dirección General de Infraestructura Viaria, recibida la solicitud de informe el 15 de abril de 2014.

- Puertos Canarios recibida la solicitud de informe el 8 de mayo de 2014.

Administración Local:

- Cabildo de Lanzarote- General, Carreteras y Patrimonio Histórico, recibida la solicitud de informe el 22 de abril de 2014.

- Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, recibida la solicitud de informe el 22 de abril de 2014.

- Ayuntamiento de Yaiza, recibida la solicitud de informe el 21 de abril de 2014.

El informe respecto a los informes sectoriales recibidos durante el trámite de consulta, se encuentran incluidos en el documento de la Memoria de la Información Pública del documento del Plan General de correcciones previas a la aprobación definitiva.

Además, durante el período de información pública del documento de aprobación inicial se presentaron 256 alegaciones.

Los escritos presentados se encuentran, como es preceptivo, en el expediente administrativo correspondiente. La mayoría de las alegaciones están referidas a aspectos y localizaciones concretas e individuales. Todas ellas, tras la ubicación -en su caso- de los terrenos, se han estudiado valorando su coincidencia con los criterios que para cada aspecto se habían establecido y la coherencia y racionalidad de las propuestas.

En la tabla siguiente se dividen por ámbitos el número de alegaciones presentadas.

ÁMBITO	Nº de sugerencias
Yaiza	32
Uga	14
Playa Quemada	17
Las Breñas	21
Femés	6
Casitas de Femés	3
La Degollada	14
La Hoya	3
Maciot	18
Casco Playa Blanca	11
Montaña Roja	32
Costa de Papagayo	13
San Marcial del Rubicón	6
Las Coloradas	6
Castillo del Águila	10
Playa Blanca	7
Puerto Caiero/ Cortijo Viejo	12
Suelo Rústico	16
Generales	15

La gran mayoría de las alegaciones presentadas en Yaiza, Uga, Playa Blanca y Playa Quemada se refieren a que sus parcelas sean incluidas en suelo urbano, así como que se eliminen viarios, y en los núcleos rurales a que se incluyan sus propiedades en el ámbito de los asentamientos rurales. Las sugerencias presentadas sobre los ámbitos de Playa Blanca pretenden la inclusión de parcelas en suelo urbano consolidado o que se incluyan determinaciones en la normativa pormenorizada o condiciones particulares para sus parcelas en consideración al régimen por el que fueron aprobadas. Además de otras sugerencias de carácter general sobre diversos ámbitos del municipio y sobre inclusión de infraestructuras. En la Memoria de la información pública se incluye el resultado de todo el proceso de la información pública y en el Informe a las alegaciones se da respuesta y propuesta de resolución de cada una de las alegaciones presentadas.

APROBACIÓN DEFINITIVA

Con fecha 29 de julio de 2014 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias aprobó definitivamente el Plan General de Yaiza según el siguiente tenor literal:

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

PRIMERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de eamiento de Canarias, **APROBAR la MEMORIA AMBIENTAL MODIFICADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE YAIZA (EXP. 2010/1542)**, en los términos en que ha sido propuesta.

SEGUNDO. Resolver las alegaciones en el sentido propuesto por el redactor del Plan y asumido por la Dirección General de Ordenación del Territorio.

TERCERO.- Informar favorablemente los Convenios Urbanísticos con las modificaciones informadas por el Ayuntamiento de Yaiza, la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias y los propios Servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

CUARTO. APROBAR DEFINITIVAMENTE el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE YAIZA (EXP. 2010/1542), redactado de acuerdo con lo previsto en el apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley de Directrices.

Habiéndose advertido discrepancias en la documentación técnica del Plan General Supletorio de Yaiza aprobado definitivamente por la COTMAC el 29 de julio de 2014 y algunos de los Convenios informados favorablemente en la misma sesión, la COTMAC ratificó el acta del mes de septiembre introduciendo la frase "salvo lo acordado en el dispositivo siguiente" en el Apartado SEGUNDO, según siguiente tenor literal.

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

PRIMERO. De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de eamiento de Canarias, **APROBAR la MEMORIA AMBIENTAL MODIFICADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE YAIZA (EXP. 2010/1542)**, en los términos en que ha sido propuesta.

SEGUNDO. Resolver las alegaciones en el sentido propuesto por el redactor del Plan y asumido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, salvo lo acordado en el dispositivo siguiente.

TERCERO.- Informar favorablemente los Convenios Urbanísticos con las modificaciones informadas por el Ayuntamiento de Yaiza, la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias y los propios Servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

CUARTO. APROBAR DEFINITIVAMENTE el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SUPLETORIO DE YAIZA (EXP. 2010/1542), redactado de acuerdo con lo previsto en el apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley de Directrices.

Por lo tanto, los Convenios Urbanísticos informados favorablemente deben de contener las modificaciones informadas por el Ayuntamiento de Yaiza, por la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias y por los propios Servicios de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

En virtud de lo anterior, se emitió con fecha 13 de octubre de 2014 Informe del Servicio Técnico de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial en el que se señalan los cambios a realizar en la documentación técnica del Plan General que se derivan de la ratificación del Acta de la COTMAC de fecha 29 de julio de 2014, en función de las determinaciones que se contienen en los convenios urbanísticos suscritos.

2.2. SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS PRESENTADAS EN EL AVANCE

A continuación se incluye la síntesis de las alternativas analizadas en el documento de Avance.

Se establecieron cuatro alternativas de ordenación territorial, a través de distintas propuestas de clasificación y categorización del suelo: se estableció como Alternativa Cero el Planeamiento Vigente (que comprende el Plan General aprobado definitivamente en 1973 y los Planes Parciales aprobados, por lo que obviamente no fue desarrollado en base a la vigente legislación urbanística y ambiental ni acorde al planeamiento insular vigente), además de otras tres alternativas que sí daban cumplimiento a la legislación de aplicación, al planeamiento territorial y/o sectorial vigente. Como invariantes del modelo territorial en las cuatro alternativas se consideran los Espacios Naturales Protegidos existentes.

Si bien el modelo territorial de cada una de las cuatro alternativas tenía elementos comunes, el desarrollado para la alternativa Cero era sensiblemente distinto por las razones aducidas con anterioridad, compartiendo las restantes tres alternativas una matriz territorial similar en cuanto que definida principalmente por el análisis ambiental, territorial y jurídico.

ALTERNATIVA 0

Entendiendo la Alternativa Cero como la no alteración del régimen vigente, se mantiene el modelo territorial definido por el planeamiento vigente, que tal y como ya se ha apuntado en el capítulo precedente data del año 1973 y por tanto anterior a la legislación estatal y autonómica vigente y también al vigente planeamiento insular.

El modelo territorial propuesto comparte con el resto de alternativas la estructura de los grandes espacios naturales protegidos, desarrollándose el resto de usos en la franja limitada al norte y sur por estos espacios naturales protegidos, con escasos suelos categorizados de protección natural. Se reconocen los ámbitos turísticos desarrollados mediante planeamiento parcial a partir del planeamiento general vigente (zona de Playa Blanca y Puerto Calero – Cortijo Viejo), recogiendo menos núcleos poblacionales de los realmente existentes (asentamientos rurales e incluso suelo urbano). Se contempla una considerable reserva de suelo de protección territorial (denominado en el planeamiento general vigente como “rústico de control-zona interior no turística”), tanto en el litoral entre Puerto Calero y Playa Quemada como al norte de Playa Blanca. Por último, se incluyen suelos agrícolas de alto valor paisajístico pero difícilmente productivos, dadas sus condiciones topográficas y edáficas.

ALTERNATIVA 1

Esta alternativa recoge básicamente las determinaciones del vigente Plan Insular de Lanzarote, caracterizándose por establecer una mayor protección del suelo por sus valores ambientales respecto al planeamiento vigente y al tiempo clasificando una estimable cantidad de suelo urbanizable respecto al resto de alternativas. Las zonas agrícolas se contemplan exclusivamente en los entornos de los núcleos de Yaiza, Uga y Femés y en la carretera insular en el tramo comprendido entre Uga y el término municipal de Tías, delimitándose las zonas de máximo crecimiento para los núcleos urbanos y rurales, residenciales y/o turísticos.

ALTERNATIVA 2

A grandes rasgos, el modelo territorial propuesto, comparte con las alternativas anteriores la estructura de los grandes espacios naturales protegidos y suelos urbanizables turísticos clasificados, si bien recortando parte de los suelos que en la Alternativa 1 estaban destinados a protección agraria a favor de una mayor protección natural y paisajística principalmente de las montañas, laderas, conos volcánicos, malpaíses y otros llanos existentes.

Se reduce la reserva de suelo rústico de protección territorial al noroeste de Playa Blanca, si bien tiene mayor dimensión la situada en el entorno de Puerto Calero. Se reconocen los núcleos con características urbanas y los asentamientos rurales existentes (reajustándose al límite establecido por las edificaciones), y parte del núcleo existente de Playa Quemada.

ALTERNATIVA 3

Se realiza una cuarta alternativa que con carácter general se asemeja a la anteriormente descrita Alternativa 2 si bien siendo más restrictiva desde el punto de vista medioambiental tras consideraciones extraídas fundamentalmente del análisis del inventario ambiental y análisis territorial.

El modelo territorial propuesto comparte con el resto de alternativas la estructura de los grandes espacios naturales protegidos, siendo la alternativa que establece una mayor superficie de suelo categorizado como de protección natural al desclasificar la parte del suelo urbanizable de la etapa 5ª de Montaña Roja actualmente considerada como ZEPA además de no incluir la zona de extracción minera de la vega de Femés prevista por el planeamiento insular vigente.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS

Se reproduce a continuación el análisis comparativo de los distintos modelos territoriales que se proponía en cada una de las alternativas, realizado en el documento de Avance, adjuntándose cuadro comparativo de superficies para cada clase y categoría de suelo.

A) SUELO URBANO

- *La Alternativa 0 es de todas las alternativas la que clasifica una menor cantidad de suelo urbano (0,63% del territorio municipal), lo que se explica porque la delimitación de los núcleos de Yaiza y Uga no se ajusta a la realidad territorial y por no reconocer el suelo urbano de Playa Quemada.*
- *La Alternativa 1 es la que clasifica una mayor cantidad de suelo urbano (1,15% T.M.), principalmente por las generosas delimitaciones establecidas para esta clase de suelo en los núcleos de Las Breñas y Playa Quemada.*
- *Las Alternativas 2 y 3 clasifican una superficie de suelo urbano intermedia entre las dos anteriores (0,85% T.M.), ajustándose la delimitación de los núcleos de Yaiza, Uga y Playa Quemada de una manera más coherente a la realidad del territorio.*

B) SUELO URBANIZABLE

- *La Alternativa 0 es la que tercera en cuanto a superficie de suelo clasificado como urbanizable (7,21% T.M.), dado que a pesar de no incluir ni el suelo correspondiente al sector residencial de Playa Blanca ni las franjas de suelo de acceso a Playa Blanca y la situada entre Puerto Calero y Cortijo Viejo (suelos intersticiales entre áreas ya urbanizadas), sin embargo sí incluye la totalidad de la etapa 5ª de Montaña Roja.*
- *La Alternativa 1 es la que clasifica una mayor cantidad de suelo urbanizable (8,60% T.M.), ya que aunque no se clasifica el suelo entre Puerto Calero y Cortijo Viejo, es la que más suelo urbanizable contempla en la zona turística de Playa Blanca además de establecer suelos urbanizables aislados en Maciot y La Hoya.*

- *Las Alternativa 2 es la segunda en cuanto a superficie de suelo clasificado como urbanizable (7,62% T.M.), debido a que respecto a la alternativa 1 incluye la franja entre Puerto Calero y Cortijo Viejo pero excluye la zona de La Masada al norte de Playa Blanca.*
- *La Alternativa 3 es la que clasifica una menor cantidad de suelo urbanizable (6,97% T.M.), excluyendo respecto a la Alternativa 2 la parte de la etapa 5ª afectada por la ZEPA declarada.*

C) SUELO RÚSTICO

a) Suelo Rústico para la protección de sus valores ambientales (protección ambiental)

- *Protección natural (Espacios Naturales Protegidos):*
 - *Tal y como se ha expuesto en epígrafes anteriores, los Espacios Naturales Protegidos son comunes a todas la alternativas, siendo su superficie un 54,99% del total del territorio municipal.*
- *Protección natural (no incluidos en los espacios naturales protegidos):*
 - *La Alternativa 0 es la que menos superficie categoriza como de protección natural fuera de los ENP (0,16% T.M.), con mucha diferencia respecto a las tres restantes, debido a que sólo incluye los suelos en el entorno de La Hoya.*
 - *La Alternativa 1 es la segunda en cuanto a superficie de suelo categorizada como protección natural (11,61% T.M.), debido a que a la gran extensión de los Llanos del Rubicón (excepto la etapa 5ª del P.P. Montaña Roja) se añade el suelo entorno a Maciot y Las Breñas.*
 - *La Alternativa 2 es la tercera (11,18% T.M.), incluyendo el suelo de los Llanos del Rubicón a grandes rasgos de manera análoga a la Alternativa 1 y además el área de nidificación de la hubara de los llanos de Temuine, pero excluyendo el entorno de Maciot.*
 - *La Alternativa 3 es la que clasifica una mayor cantidad de suelo de esta categoría (11,91% T.M.), sumando a los de la Alternativa 2 la parte de la etapa 5ª del P.P. Montaña Roja con carácter de ZEPA.*
- *Protección paisajística:*
 - *La Alternativa 0 no considera suelo rústico alguno de protección paisajística.*
 - *La Alternativa 1 es la tercera en cuanto a superficie de suelo de esta categoría (12,72% T.M.), que corresponden principalmente a las zonas de laderas, conos volcánicos y llanos de Temuine detallados pormenorizadamente en el correspondiente subepígrafe.*
 - *Las Alternativa 2 y 3 son las que mayor cantidad de suelo categorizan como de protección paisajística (16,42% T.M.), ya que se ha de sumar una mayor extensión de los llanos de Temuine de interés faunístico y las laderas de Montaña Tinasoria.*

- Protección cultural:

- Las Alternativas 0 y 1 no destinan suelo alguno como rústico de protección cultural.*
- Las Alternativa 2 y 3 son por tanto las únicas que categorizan suelo de protección cultural (0,18% T.M.), correspondiendo a la zona BIC de la Atalaya de Femés.*

- Protección costera:

- La Alternativa 0 es la que menos superficie categoriza como protección costera (0,23% T.M.), correspondiendo exclusivamente al frente litoral de las zonas turísticas de Puerto Calero-Cortijo Viejo y Playa Blanca no ocupado por las infraestructuras portuarias.*
- La Alternativa 1 es la que más suelo destina dentro de esta categoría (0,51% T.M.), dado que a los suelos previstos en la Alternativa 0 se les añaden franjas de ancho considerable en la costa norte del Rubicón y entre Cortijo Viejo y Playa Quemada*
- La Alternativa 2 es la segunda dentro de esta categoría (0,37% T.M.), dado que la franja de protección costera entre Cortijo Viejo y Playa Quemada se establece en cien metros. No obstante, se garantiza igualmente la máxima protección ambiental de la Costa Sur del Rubicón al categorizarse como de protección natural.*
- La Alternativa 3 es la tercera en cuanto al suelo categorizado de protección costera (0,28% T.M.). No obstante, debido a que parte del litoral del oeste de Playa Blanca tiene categoría de ZEPA y por tanto ha sido categorizada como de protección natural, la protección específica del litoral de esta alternativa es equivalente a la establecida en la Alternativa 2.*

- Protección Ambiental global (ENP + Natural + Paisajística + Cultural + Costera):

- La Alternativa 0 es la que menos superficie incluye dentro del conjunto de subcategorías de Protección Ambiental (55,37% T.M.), correspondiendo prácticamente a los ENP declarados y apenas unas décimas más del territorio municipal.*
- La Alternativa 1 es la que tercera en cuanto a protección ambiental del territorio (79,83% T.M.), principalmente por la menor protección paisajística establecida en el entorno de Temuine y Montaña Tinasoria.*
- La Alternativa 2 es la segunda (83,14% T.M.), estableciendo una mayor protección en las zonas citadas de Temuine y Montaña Tinasoria.*
- La Alternativa 3 es que mayor porción del territorio protege por sus valores ambientales (83,78% T.M.), dado que a los suelos incluidos en la Alternativa 2 habría de sumarse el suelo urbanizable desclasificado de la etapa 5ª del P.P. Montaña Roja afectado por la ZEPA y recategorizado como rústico de protección natural.*

b) Suelo Rústico de Protección Económica

- Protección Agraria:

- La Alternativa 0 es la que considera una mayor cantidad de suelo agrícola (27,36% T.M.), a pesar de que buena parte de ese suelo presenta valores ambientales o bien no presenta características adecuadas para el cultivo, o ambas cosas a la vez.*

-La Alternativa 1 es la segunda en cuanto a superficie de suelo de esta categoría (6,39% T.M.), al incluir las laderas de Montaña Tinasoria y buena parte de los llanos de Temuine de interés faunístico, a pesar de que en estas zonas la actividad agrícola ha sido abandonada o bien es puramente marginal.

-La Alternativa 2 es la que menos suelo destina para el cultivo (3,84% T.M.), correspondiendo a las vegas en producción y/o con mayores aptitudes para el cultivo salvo la amplia porción de la vega de Femés que se categoriza como protección minera.

-La Alternativa 3 es la tercera de las alternativas en cuanto a la categorización de Protección Agraria (4,12% T.M.), ya que además de las mejores vegas del municipio incluidas en la Alternativa 2, se añade también la parte de la vega de Femés considerada como de protección minera.

- Protección Minera

-La Alternativa 0 no considera suelo alguno para su protección minera.

-La Alternativa 1 es la segunda que más suelo destina para su protección minera (0,35% T.M.), incluyendo los ámbitos de la Caldereta de Maciot y Vega de Femés.

-La Alternativa 2 es que más suelo incluye en esta categoría (0,37% T.M.), si bien a grandes rasgos es esencialmente coincidente con los dos ámbitos considerados en la Alternativa 1.

-La Alternativa 3 es la tercera de las alternativas en cuanto a la categorización de Protección Minera (0,09% T.M.), ya que sólo incluye la Caldereta de Maciot como zona de Protección Minera.

- Protección de Infraestructuras y Equipamientos:

-La Alternativa 0 es la que menos suelo destina para la protección de infraestructuras y equipamientos (0,07% T.M.), sólo considerando los puertos previstos en las zonas turísticas.

-La Alternativa 1 es la tercera que más suelo destina para esta categoría (0,08% T.M.), que considera al igual que la Alternativa 0 los puertos citados ajustados a las infraestructuras realmente existentes.

-Las Alternativas 2 y 3 son las que más suelo incluyen dentro de esta categoría (0,29% T.M.), ya que aparte de los puertos deportivos recoge las principales infraestructuras y equipamientos existentes y en algunos casos el suelo necesario para las correspondientes ampliaciones, tanto de las infraestructuras básicas para el adecuado funcionamiento de los núcleos poblacionales (viarias, energéticas, de telecomunicaciones, las vinculadas al ciclo del agua, etc.) así como el principal equipamiento docente del municipio.

- Protección Económica global (Agrícola + Minera + Infraestructuras y Equipamientos):

-La Alternativa 0 es la que más superficie incluye dentro del conjunto de subcategorías de Protección Económica (27,42% T.M.), debido a los escasos suelos que protege por sus valores ambientales al margen de los ENP.

-La Alternativa 1 es la que segunda en cuanto a suelo categorizado como de protección económica (7,28% T.M.), principalmente por la menor protección paisajística establecida en el entorno de Temuine y Montaña Tinasoria a favor de su uso agrícola.

-Las Alternativa 2 y 3 son las que menos suelo destinan a su protección por sus valores económicos (5,13% y 5,14% T.M. respectivamente), si bien por las grandes dimensiones del municipio de Yaiza, en términos absolutos la superficie destinada (más de diez millones de metros cuadrados) a las distintas subcategorías se entiende más que suficiente para la sostenibilidad económica del modelo territorial.

c) Asentamientos Rurales

-La Alternativa 0 es la que menos suelo categoriza como de asentamiento rural (0,42% T.M.), ya que tan sólo reconoce los núcleos de Las Breñas y Femés.

-La Alternativa 1 es la que más suelo destina para esta categoría (0,77% T.M.), al incluir como tal al núcleo de Uga y establecer generosas delimitaciones para los restantes.

-Las Alternativas 2 y 3 son las reconocen una superficie de suelo de asentamiento rural más equilibrada respecto a las dos alternativas anteriores (0,53% T.M.), reconociendo los asentamientos rurales existentes si bien restringiendo su delimitación al perímetro exterior edificado.

d) Suelo Rústico de Protección Territorial

- La Alternativa 0 es la que con gran diferencia más suelo categoriza como de protección territorial (8,94% T.M.), en mayor medida debido a la inclusión de la gran extensión de suelo correspondiente a la mitad este de las Llanuras del Rubicón.

- La Alternativa 1 es la que menos suelo destina para esta categoría (2,37% T.M.), repartido en tres bolsas de suelo al norte de Playa Blanca, alrededor de Las Breñas y al norte de Puerto Calero. No obstante y tal y como se ha comentado en epígrafes anteriores, se ha de matizar que aunque la Alternativa 1 categoriza los llanos del Rubicón como rústico de protección natural, en el modelo del planeamiento insular vigente buena parte del citado territorio se consideraba también como de protección territorial.

- Las Alternativas 2 y 3 establecen una superficie categorizada como de protección territorial mayor que la Alternativa 1 (2,73% T.M.), dado que aunque se categoriza menos cantidad de este tipo de suelo al norte de Playa Blanca y no se considera superficie alguna para el entorno de Las Breñas, sí se incluye una mayor porción de territorio en el entorno de Puerto Calero, dado que del inventario ambiental no se deduce la existencia de valores ambientales que hagan necesaria la preservación de este concreto suelo. No obstante, sí se han preservado adecuadamente los suelos con valores ambientales de su entorno inmediato, los llanos de interés faunístico de Temuine (al norte) y una generosa franja de protección costera (al sur).

JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA EN LA FASE DE AVANCE

Derivado de la evaluación de las consecuencias ambientales de las distintas alternativas que se desarrollaba en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de la fase de Avance, así como del análisis comparativo de las alternativas seleccionadas, se seleccionó el modelo territorial propuesto en la Alternativa 3, al entender que era el que mejor se ajustaba a los criterios de configuración de un territorio equilibrado e integración de la ordenación ambiental y territorial, predominando los criterios y determinaciones ambientales (DOG 48.b), lo que se justificaba desde la perspectiva ambiental y territorial.

De las conclusiones del Informe de Sostenibilidad Ambiental de la fase de Avance (*capítulo 6.1. Análisis y justificación de alternativas y su relación con el medio ambiente*) y del análisis comparativo de las alternativas seleccionadas realizado en el epígrafe 2.5, respecto a la Alternativa 3 elegida se concluía lo siguiente:

- *Respecto al suelo urbano, es la que clasifica una superficie de suelo más coherente con la realidad del territorio, reconociendo los principales núcleos urbanos de Yaiza, Uga y Playa Quemada.*
- *En cuanto al suelo urbanizable, es de todas las alternativas la que clasifica una menor cantidad de esta clase de suelo, reclasificando parte del suelo urbanizable ya clasificado como de protección natural a consecuencia de la declaración de la ZEPA Llanos de la Mareta y Cantil del Rubicón.*

En cuanto al suelo rústico:

- *Es la que mayor porción del territorio protege por sus valores ambientales, categorizando como de protección natural las áreas de interés para las aves fuera de los ENP y preservando además el interés paisajístico de amplias porciones del territorio de singular interés tales como montañas, conos volcánicos, llanos, etc., categorizando específicamente la Atalaya de Femés como de protección cultural.*
- *Con el objeto de primar la protección ambiental frente a otras variables, es la que menos suelo destina a su protección económica en términos relativos. No obstante, la superficie destinada en términos absolutos para las distintas subcategorías se estima suficiente, incluyéndose en ella las principales zonas agrícolas del municipio fuera de los ENP así como las infraestructuras (viarias y de otro tipo) y equipamientos esenciales para la articulación del modelo territorial propuesto y la sostenibilidad económica del mismo.*
- *Es la que presenta una propuesta más equilibrada en términos cuantitativos y de localización del suelo rústico categorizado como de protección territorial, situándolo en zonas llanas colindantes a las principales zonas turísticas.*
- *Es también la que recoge una propuesta más coherente de delimitación de asentamientos rurales (que en términos generales tienen gran valor paisajístico e importantes elementos patrimoniales en su interior), reconociendo los actualmente existentes en base al perímetro exterior edificado.*

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

		ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2		ALTERNATIVA 3	
		SUPERFICIE m ² s	%	SUPERFICIE m ² s	%	SUPERFICIE m ² s	%	SUPERFICIE m ² s	%
SUELO URBANO									
SUELO URBANO		1.347.500	0,63	2.446.430	1,15	1.802.430	0,85	1.802.430	0,85
TOTAL SUELO URBANO		1.347.500	0,63	2.446.430	1,15	1.802.430	0,85	1.802.430	0,85
SUELO URBANIZABLE									
S.URBANIZABLE		15.344.800	7,21	18.301.500	8,60	16.219.600	7,62	14.842.700	6,97
TOTAL SUELO URBANIZABLE		15.344.800	7,21	18.301.500	8,60	16.219.600	7,62	14.842.700	6,97
SUELO RÚSTICO									
PROTECCIÓN AMBIENTAL	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	117.019.830	54,99	117.019.830	54,99	117.019.830	54,99	117.019.830	54,99
	NATURAL	330.737	0,16	24.714.900	11,61	23.793.900	11,18	25.346.000	11,91
	PAISAJÍSTICA		0,00	27.076.000	12,72	34.953.400	16,42	34.953.400	16,42
	CULTURAL		0,00		0,00	383.722	0,18	383.722	0,18
	COSTERA	490.209	0,23	1.087.180	0,51	777.833	0,37	597.149	0,28
	SUBTOTAL PROTECCIÓN AMBIENTAL	117.840.776	55,37	169.897.910	79,83	176.928.685	83,14	178.300.101	83,78
PROTECCIÓN ECONÓMICA	AGRÍCOLA TRADICIONAL	58.223.538	27,36	13.601.259	6,39	8.173.000	3,84	8.778.540	4,12
	MINERA		0,00	738.422	0,35	785.370	0,37	183.183	0,09
	INFRAESTRUCTURA VIARIA		0,00	998.682	0,47	1.343.120	0,63	1.344.424	0,63
	INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS	139.937	0,07	159.855	0,08	623.430	0,29	623.430	0,29
	SUBTOTAL PROTECCIÓN ECONÓMICA	58.363.475	27,42	15.498.218	7,28	10.924.920	5,13	10.929.577	5,14
PROTECCIÓN TERRITORIAL		19.034.900	8,94	5.041.340	2,37	5.810.353	2,73	5.811.180	2,73
ASENTAMIENTOS RURALES		884.937	0,42	1.630.990	0,77	1.130.400	0,53	1.130.400	0,53
TOTAL SUELO RÚSTICO		196.124.088	92,16	192.068.458	90,25	194.794.358	91,53	196.171.258	92,18
TOTAL		212.816.388	100	212.816.388	100	212.816.388	100	212.816.388	100

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN Y TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL

3.1. MODELO TERRITORIAL

3.1.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO

El modelo territorial sintetiza las propuestas de la ordenación establecidas desde el Plan General una vez realizado el análisis de la realidad territorial mediante la interpretación de cuáles son los problemas y oportunidades del municipio.

La coincidencia de una época de replanteamientos legislativos y de nuevos conceptos sobre la ordenación del territorio en Canarias coincide con la redacción del Plan General de Ordenación de Yaiza. Es por ello que en este documento se abre la oportunidad de proceder a una profunda reflexión sobre el futuro desarrollo territorial del municipio. La tarea de pensar el territorio que se ha iniciado desde el proceso de elaboración del Avance debe continuar, debe seguirse reflexionando sobre los cambios producidos en su interior, en su entorno y en sus relaciones externas; sobre los nuevos hitos y las nuevas actividades de la sociedad -de la información, de las comunicaciones, del ocio y la capacidad del municipio para incorporarse a tales innovaciones. También se reflexionará sobre la necesidad y la coherencia de su crecimiento, sobre la mejora de su cohesión social y sobre el propio modelo de municipio y de organización de las actividades en el territorio.

El Plan General tiene como punto de partida el vigente Plan General y el planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables, adaptándose a las determinaciones del actual marco legislativo.

El Plan General se configura como un instrumento necesario para alcanzar el necesario equilibrio entre la localización de los núcleos de población y las actividades en el territorio y su efectiva protección para lograr un desarrollo sostenible. Para ello, utiliza los mecanismos que tiene a su alcance para crear la conciencia colectiva y la regulación normativa que coadyuven -entre ambas- al objetivo final de lograr que los espacios urbanos del municipio resulten cómodos y agradables para las personas que los habitan o que a ellos acudan.

Se busca un modelo de crecimiento sostenible priorizando los espacios consolidados, adoptando los ritmos de crecimiento a las necesidades reales.

Se deberán conservar y proteger los espacios naturales declarados legalmente y los definidos por el Plan General como merecedores de protección ambiental (los espacios más frágiles y de mayor valor ambiental y paisajístico), propiciando los procesos de regeneración natural, la eliminación de los impactos preexistentes, y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, paisajísticos y culturales, preservando la estructura física, geomorfológica y paisajística de los espacios de alto valor natural, así como de los ecosistemas asociados a ellos, y los entornos con valores arqueológicos y etnográficos.

El Plan General debe posibilitar la ejecución del planeamiento en los vacíos interiores de los núcleos, posibilitando la puesta en el mercado de suelo para acoger las demandas existentes y las previsibles, promoviendo la ampliación del patrimonio municipal de suelo y las actuaciones públicas y privadas en materia de vivienda, y distribuyendo tal oferta de suelo de forma que contribuya a un lógico desarrollo de los núcleos, lo que permitirá al propio tiempo la mejora del estándar de dotaciones públicas en cada uno de ellos. Deberá prever el crecimiento ordenado de los núcleos existentes.

Deberá atender -en relación con lo anterior- a la demanda existente de viviendas, en cumplimiento del mandato del artículo 47 de la Constitución, promoviendo desde el planeamiento las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general.

Se ordenarán las áreas que no estén consolidadas, mejorando sus condiciones de equipamientos y urbanización y posibilitando su consolidación mediante la delimitación de las unidades de actuación.

Deberá instrumentar la cesión y ejecución de las dotaciones públicas previstas.

En el plan general se adecuará los trazados viarios a la realidad edificada y a la topografía del terreno, evitando en lo posible afectar a construcciones existentes, y mejorar la movilidad entre los núcleos urbanos y la accesibilidad a los mismos, determinando una estructura viaria que mejora la movilidad entre los diferentes ámbitos.

En general, se clarificará la actual normativa de parámetros urbanísticos, en cuanto a la adaptación topográfica, altura, retranqueos, superficie edificable, densidad, etc.

Por último, el instrumento de planeamiento general deberá tener la flexibilidad suficiente para evitar que se convierta en un obstáculo a superar, consiguiendo - al propio tiempo - que sus determinaciones ordenen de forma integral el territorio municipal.

3.1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO

El Plan General propone clarificar las grandes zonas de uso de municipio, y en el caso de las zonas turístico-residenciales de Playa Blanca y Puerto Calero-Cortijo Viejo, determinar cuáles son los ámbitos residenciales y turísticos, además de las mixtas, que se han tenido que delimitar en cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente.

La clasificación de nuevo suelo urbano o urbanizable que se realiza es en general restrictiva; En cuanto al uso residencial, en los núcleos del interior las principales actuaciones en esta materia se concretan mediante la delimitación de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado (Yaiza y Uga) o bien en suelo rústico de asentamiento rural (Las Breñas), no existiendo áreas de crecimiento de suelo urbanizable en estos núcleos interiores.

En la zona litoral (Playa Blanca y Puerto Calero-Cortijo Viejo) es donde se localiza íntegramente el suelo urbanizable, en cuanto al uso residencial, los sectores de nueva clasificación (con los que se pretende mejorar y recualificar el espacio urbano y las dotaciones y equipamientos) se localizan en suelos ya transformados en parte por la urbanización y/o la edificación; Es el caso del Sector Puerto Calero 2 (con consolidación edificatoria), franja de suelo situada entre dos áreas de suelo urbano y donde se ha previsto una vía de conexión con el fin de integrar en una unidad estos ámbitos. El otro "nuevo" sector es el de Playa Blanca (parcialmente ejecutado y que cuenta con desarrollo edificatorio), que no puede considerarse en sentido estricto como de nueva delimitación, al provenir de un plan parcial anulado y situarse sobre suelo urbanizable no sectorizado, en aplicación de la legislación sobrevenida sobre el planeamiento general actualmente vigente. Sólo en casos excepcionales se ha permitido la reconversión del uso turístico a residencial, según criterios que se exponen detalladamente en el apartado 3.3.1 de este documento.

En cuanto al uso turístico, es objeto específico del modelo territorial adoptado consolidar Playa Blanca como destino turístico, por lo que en las zonas aún no colmatadas se prioriza el uso turístico de la primera línea de costa, distribuyendo el uso residencial a partir de este en segunda línea, sin que clasifique ningún nuevo suelo de uso turístico (lo que en todo

caso actualmente tampoco sería posible por no permitirlo la legislación vigente, salvo para determinados supuestos, tal y como se contempla en el artículo 12 de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes). Se ha procurado unificar los criterios y parámetros urbanísticos de la planta alojativa turística, y con carácter general, se ha establecido la reconversión de las parcelas no edificadas de uso ambivalente a uso exclusivo turístico, en base a los criterios que se pormenorizan en el epígrafe 3.3.2.

En cuanto al uso de equipamientos se prevé la creación de equipamientos turísticos con el fin de recualificar el conjunto de la zona de Playa Blanca tanto para los residentes como para los turistas. Se delimita un nuevo sector de suelo urbanizable con este uso característico, situado en la entrada a Playa Blanca y lindante con el sector de Costa Papagayo. En la zona interior, la actuación más destacable se localiza al sureste de Yaiza, donde se delimita un gran ámbito de suelo rústico de protección de infraestructuras y equipamientos.

Sobre el uso industrial y comercial, se ha previsto una zona industrial complementaria a la ya existente a la entrada al núcleo de Playa Blanca junto a la principal vía de acceso, con un destino preferente para prestación de servicios, almacenes y comercio mayorista, con el fin de que estos usos se encuentren suficientemente separados de los usos residenciales y turísticos pero de fácil acceso a los mismos.

Para la definición y localización de los usos y aprovechamientos del municipio se ha procederá a realizar un análisis más detallado de cada uno de los sectores productivos, así como de las diferentes formas de ocupación y explotación del territorio. De esta manera, en el subcapítulo 3.3 se describen los distintos usos y sus categorías, así como su ubicación espacial en el territorio.

3.1.3. SÍNTESIS DE LAS MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL A PARTIR DEL MODELO TERRITORIAL ESTABLECIDO EN LA FASE DE AVANCE

Se sintetizan a continuación los principales cambios operados en la ordenación estructural en las sucesivas fases de tramitación, extractando lo indicado en las correspondientes Memorias de Ordenación:

- Documento de Aprobación Inicial

En la comparación entre el documento de Avance y el de Aprobación Inicial (que desarrollaba la ordenación de la Alternativa 3 elegida en el Avance), y a los efectos de que esta síntesis sirviese de análisis comparativo entre ambos documentos, se realizaba este análisis en la Aprobación Inicial con un nivel de detalle equivalente a la ordenación establecida en la fase de Avance (por ejemplo, sin detallar la sectorización y usos característicos del suelo urbanizable), que se reproduce a continuación:

- En los **suelos rústicos de protección ambiental**, se ha actualizado la delimitación de los Espacios Naturales Protegidos, en base a cartografía más precisa aportada por las administraciones competentes, siendo el cambio más significativo la ampliación del Parque Natural de Los Volcanes en un área colindante al núcleo de Yaiza (donde existen actualmente usos deportivos); En el entorno del cono de Montaña Roja, se ha ampliado el suelo categorizado como rústico de protección ambiental (hacia el norte protección paisajística y hacia el noroeste y oeste como protección natural, siendo esta última zona donde se localiza parte del tabaibal de Pechiguera); En esta misma zona, pero en el litoral, se reduce en una pequeña porción el suelo categorizado como de protección natural, que pasa a urbanizable, adaptándose a la realidad territorial existente; En cuanto al suelo categorizado como rústico de protección costera su ampliación es significativa, motivado por la desclasificación como suelo urbano del núcleo de Playa Quemada.
- En los **suelos rústicos de protección económica**, el área de equipamientos delimitada al sur del núcleo de Yaiza se amplía hacia el suroeste (en suelo que en la fase de Avance se categorizaba como protección agraria), y al norte de Playa Blanca, se delimita un área de equipamiento recreativo

para la ubicación de un campo de golf (en terrenos anteriormente categorizados como protección territorial). El resto de cambios operados son ajustes de escasa entidad, bien por la ampliación de infraestructuras ya existentes (como en Playa Blanca las vinculadas a la depuración y tratamiento de residuos situadas en la carretera LZ-701 por determinaciones del planeamiento sectorial en tramitación, o la ampliación de la subestación eléctrica al norte del sector de las Coloradas) o la implantación de nuevas infraestructuras (depuradora y depósito de alta en Playa Quemada, según proyecto de la consejería autonómica competente en la materia); en cuanto al sistema viario, en la carretera de acceso a Papagayo se ha reducido su sección y se ha eliminado el suelo afectado por intersecciones y enlaces al núcleo de Playa Blanca.

- *En los **suelos rústicos de protección territorial**, además de la reducción en el entorno de Playa Blanca descrita en el anterior epígrafe por la ubicación del equipamiento recreativo, se amplía el suelo categorizado como Protección Territorial 1 en una franja en Playa Quemada (motivado por la mencionada desclasificación como suelo urbano) y en otra franja colindante a la carretera LZ-2 de entrada a Playa Blanca (suelo anteriormente clasificado como urbanizable).*
- *En los **suelos rústicos de asentamiento rural**, los núcleos de Las Breñas, Femés y Casitas de Femés se amplían principalmente por la colmatación de áreas intersticiales, mientras que en los núcleos de La Hoya y Maciot se ha recortado su delimitación.*
- *En los **suelos urbanizables**, el cambio más destacable es la ya citada reducción a la entrada de Playa Blanca colindante a la carretera LZ-2, además de la pequeña ampliación en el litoral de Montaña Roja en base a la edificación existente.*
- *En los **suelos urbanos**, el cambio más significativo es la citada desclasificación del núcleo de Playa Quemada. En el resto de núcleos se producen algunos ajustes en su delimitación: en Yaiza (ampliaciones y reducciones de escasa entidad en suelo urbano consolidado en el borde con suelo rústico), Uga (ídem Yaiza y pequeña ampliación del suelo urbano no consolidado al oeste), Playa Blanca (ampliación de muy escasa entidad hacia el oeste a costa de suelo urbanizable) y Puerto Calero-Cortijo Viejo (ampliación hacia el norte del suelo urbano consolidado en el frente del puerto a costa igualmente de suelo anteriormente clasificado como urbanizable).*

- Documento de Tramitación 2013

Se sintetizan a continuación los principales cambios operados en la ordenación estructural del Documento de Tramitación 2013 a partir del modelo territorial establecido en la fase de aprobación inicial (extracto de la Memoria):

- *En los **suelos rústicos de protección ambiental**, se ha recategorizado como ENO el Paisaje Protegido de La Geria (en razón de ser un Espacio Natural Protegido que ya cuenta con instrumento de ordenación aprobado); se redelimita parte del suelo categorizado como de rústico de protección paisajística 3, disminuyendo a favor del de protección agraria 3 en el entorno de los Llanos de Temuime (en razón de la vocación agraria de estos suelos y a petición del Área de Agricultura del Cabildo Insular) y aumentando en una porción de suelo al sur de La Geria (en detrimento del de protección paisajística 1); En cuanto al suelo categorizado como rústico de protección costera, éste se reduce, motivado por el reconocimiento como suelo urbano del núcleo de Playa Quemada; el resto de categorías de suelo de protección ambiental se distribuyen de manera análoga a lo establecido en el documento de Aprobación Inicial, salvo ajustes de escasa entidad.*
- *En los **suelos rústicos de protección económica**, el suelo de protección agraria 3 aumenta en detrimento del de paisajística 3, tal y como se ha expuesto previamente; Se ha delimitado un ámbito extractivo en el Valle de Femés (considerado en su momento en las Alternativas 1 y 2 del Avance), y en base a determinaciones del Plan Insular vigente que se mantienen en el Plan Insular en tramitación; El resto de cambios operados son la eliminación del campo de golf al norte del sector Costa Papagayo que había sido incluido en la fase de Aprobación Inicial (recategorizado a rústico de protección territorial de manera análoga a la fase de Avance), y otros ajustes de escasa entidad territorial, bien por la ampliación de infraestructuras ya existentes (como en Playa Blanca las vinculadas a la depuración y tratamiento de residuos situadas en la carretera LZ-701, en una mayor superficie respecto a la que ya se había previsto ampliar en la fase de Aprobación Inicial) o la implantación de nuevas infraestructuras (como las estaciones de servicio previstas en la carretera LZ-2 al norte de Playa Blanca o en la rotonda de acceso situada en la carretera LZ-701).*

- En los **suelos rústicos de protección territorial**, los cambios en su delimitación son globalmente poco significativos, siendo el más destacable la reducción producida por el reconocimiento como suelo urbano del núcleo de Playa Quemada.
- En los **suelos rústicos de asentamiento rural**, los núcleos de La Hoya, Femés y Casitas de Femés se amplían principalmente por la colmatación de áreas intersticiales, y en Las Breñas además previendo zonas dotacionales en su perímetro (parque y equipamiento); en Maciot, se amplía el asentamiento principal (Maciot Alto) en base a parcelas vacantes interiores además de reconocerse unas edificaciones al norte del mismo; Más al sur, se reconoce el asentamiento rural de Maciot Bajo.
- En los **suelos urbanizables** (ubicados íntegramente en los núcleos turístico-residenciales del litoral, Playa Blanca y Puerto Calero), se reclasifican a suelo urbano no consolidado la totalidad de los sectores ordenados de Puerto Calero (Puerto Calero y Cortijo Viejo) y la mayoría de los de Playa Blanca (a excepción del Sector Equipamientos Montaña Roja E-1 y del Sector Residencial-Turístico de Playa Blanca); Se recategorizan a urbanizable ordenado los sectores de Montaña Roja T3 y R3, manteniéndose como no ordenados el Sector de Equipamiento Acceso a Playa Blanca y el de Puerto Calero 2.
- En los **suelos urbanos**, el cambio más significativo es el citado reconocimiento como urbano del núcleo de Playa Quemada, además de la incorporación como suelo urbano no consolidado de los ámbitos mencionados en el epígrafe anterior (que en el caso de los ámbitos de Montaña Roja, se modifica además su delimitación respecto a la establecida en la Aprobación Inicial, aumentando la superficie de los sectores turísticos en primera línea litoral - T1 y T2 - en detrimento de los residenciales en segunda línea - R1 y R2). En los núcleos del interior se producen algunos ajustes en su delimitación: en Yaiza (ampliaciones en suelo urbano consolidado en el borde con suelo rústico o bien recategorizaciones de no consolidado a consolidado en el interior del núcleo) y Uga (ídem Yaiza y ampliación del suelo urbano no consolidado al este).

- Documento para la Aprobación Definitiva 2014

Se sintetizan a continuación los principales cambios operados en la ordenación estructural del presente documento a partir del modelo territorial establecido en el Documento de Tramitación 2013.

- En los **suelos rústicos de protección ambiental**, derivado del trámite de participación ciudadana se redelimita parte del suelo categorizado como rústico de protección paisajística 3, disminuyendo a favor del de protección agraria 3 al sur de la Montaña de Casa (al sureste de Uga), en razón de la vocación agraria de estos suelos. En cuanto al suelo categorizado como rústico de protección costera, éste aumenta, motivado por el cambio de categoría del núcleo de Playa Quemada, pasando de suelo urbano a suelo rústico. En cuanto al suelo categorizado como de protección cultural se ha disminuido levemente a favor del de protección de infraestructuras o equipamientos a petición del Cabildo Insular de Lanzarote, reconociendo las antenas de telecomunicaciones existentes en el ámbito de la Atalaya de Femés; en cuanto al rústico de protección natural, se reajusta la prevista ampliación de la planta desaladora de Janubio; el resto de categorías de suelo de protección ambiental se distribuyen de manera análoga a lo establecido en el documento de Tramitación 2013, salvo ajustes de escasa entidad.
- En los **suelos rústicos de protección económica**, el suelo de protección agraria 3 aumenta en detrimento del de paisajística 3, se ha delimitado un nuevo suelo rústico de protección de infraestructuras o equipamientos (infraestructuras de telecomunicaciones de la Atalaya de Femés), y se reajusta otro de la misma naturaleza (planta desaladora de Janubio), tal y como se ha expuesto previamente; El resto de cambios operados son ajustes de escasa entidad territorial, principalmente por ajustes de borde en los suelos urbanos de Yaiza o Uga y en los asentamientos rurales.
- En los **suelos rústicos de protección territorial**, el cambio producido se debe a la ampliación producida por el cambio de clasificación del núcleo de Playa Quemada previamente indicado.

- En los **suelos rústicos de asentamiento rural**, la delimitación de los núcleos de La Hoya, Femés, Las Breñas y Casitas de Femés se amplía levemente, principalmente por la colmatación de áreas intersticiales y derivado del trámite de participación ciudadana.
- En los **suelos urbanizables** (ubicados íntegramente en los núcleos turístico-residenciales del litoral, Playa Blanca y Puerto Calero), no se producen cambios de clasificación o categoría de suelo respecto al Documento de Tramitación 2013.
- En los **suelos urbanos**, en los núcleos del interior, Yaiza y Uga, se producen algunos ajustes en su delimitación, aumentando el suelo urbano, tal y como se ha expuesto previamente para los suelos rústicos de protección económica.

3.2. CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO, EN FUNCIÓN DEL MODELO TERRITORIAL ADOPTADO

En los planos de Ordenación O-1.1 y O-1.2 se contiene la clasificación y categorización del suelo, atendiendo a las clases establecidas legalmente y a las categorías que de cada una de ellas establece el texto legal.

El Plan General de Ordenación del municipio, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable divide el suelo del término municipal en las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico. En cada una de ellas se determinan las correspondientes categorías y subcategorías de acuerdo a lo establecido legalmente.

Antes de proceder al análisis y definición de cada uno de los suelos clasificados y categorizados por este Plan General, hay que realizar una serie de apuntes que han sido parte fundamental en el proceso de elaboración de la clasificación y categorización del suelo.

La Ley 6/2009, De medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, establece en su Disposición Adicional Segunda, apartado 1, lo siguiente:

1. *Los informes urbanísticos que deban emitir los Cabildos en aquellos supuestos donde el planeamiento municipal no se encuentre adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos, a las Directrices de Ordenación o a los Planes Insulares, o no se haya aprobado el preceptivo Plan territorial Especial de Ordenación Turística Insular, y cuyo contenido debe determinar la compatibilidad de un determinado proyecto con el Plan Insular de Ordenación, sólo tendrán carácter vinculante respecto de la comprobación de tal adecuación con las determinaciones necesarias y facultativas del Plan Insular de Ordenación reguladas en los artículos 18 y 19 del Texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, y siempre que dicho Plan Insular se encuentre adaptado al mismo, así como a la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*

En el caso de que el Plan Insular de Ordenación no se encuentre adaptado a dicho marco normativo, el informe que en base a sus previsiones emita el Cabildo Insular, aunque preceptivo, no tendrá carácter vinculante.

El Plan Insular vigente fue aprobado definitivamente en el año 1991 y, por lo tanto, le sería de plena aplicación lo establecido en el mencionado texto legislativo. No obstante, en los diferentes apartados de esta Memoria se hace una referencia a las determinaciones del Plan Insular, señalando cuando se han respetado sus determinaciones plenamente por considerar que las mismas son coincidentes con los criterios que se derivan de la legislación urbanística y sectorial aprobada con posterioridad a su aprobación, de aquellas otras que solamente se consideran parcialmente o simplemente no se consideran por no ser acordes con las

determinaciones legales o bien no responden al análisis y diagnóstico ambiental y urbanístico realizado.

Como se explicará en el epígrafe sobre el modelo de la estructura general, existen una serie de imperativos que suponen ya la predeterminación de la clasificación y categorización del suelo, como en el caso de los espacios naturales protegidos legalmente. Por lo tanto, la confección del Plano de Ordenación sobre clasificación y categorización de suelo se ha realizado, atendiendo a las premisas legales y en segundo lugar, la toma de decisiones para la clasificación y categorización del suelo se ha adoptado en base al diagnóstico ambiental que se contiene en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, y la valoración del mismo que se realiza en la Memoria Ambiental consiguiente, y al diagnóstico urbanístico basado en el análisis de la información sobre el estado actual y los usos existentes en cada lugar del territorio, así como del planeamiento vigente.

La aplicación de determinadas legislaciones sectoriales, como la Ley de Carreteras en cuanto a la definición del viario, la Ley de Costas en cuanto al dominio público marítimo terrestre y otras legislaciones sectoriales, inciden de forma vinculante en la elaboración del plano de clasificación y categorización del suelo.

La clasificación y categorización del suelo así como la ordenación pormenorizada en los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente que cuenta con el correspondiente instrumento de ordenación, serán las que establezcan los mismos.

Los Espacios Naturales Protegidos legalmente que cuentan con el correspondiente instrumento de ordenación aprobado son el Parque Nacional de Timanfaya, Monumento Natural del Islote de Los Halcones, Monumento Natural Montañas de Fuego, Sitio de Interés Científico del Janubio, Paisaje Protegido de La Geria y Monumento Natural de Los Ajaches.

Al final del epígrafe se anexan los planos que se han realizado superponiendo la ortofoto del municipio con el plano de clasificación y categorización de suelo de este Plan General, así como el del Plan Insular con clasificación y categorización del suelo y el de calidad para la conservación con clasificación y categorización del suelo.

A) SUELO URBANO

El suelo urbano comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, y su integración o relación con una trama urbana existente.

El suelo urbano se dividirá en las siguientes categorías: el suelo urbano consolidado, cuando los terrenos cuenten con los servicios exigidos y en las condiciones establecidas en la legislación urbanística, no siendo necesaria su inclusión en unidades de actuación para la ejecución del planeamiento; y el suelo urbano no consolidado, cuando no se encuentra ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado, y resulta necesaria su inclusión en una unidad de actuación para la ejecución del planeamiento.

El suelo urbano se divide en áreas de ordenación, división que se ha realizado teniendo en cuenta los núcleos preexistentes, los que provienen de sectores de suelo urbanizable desarrollados en ejecución del planeamiento, y los que conforman físicamente ámbitos unitarios o tienen un similar tratamiento en cuanto su ordenación.

Se han establecido las siguientes áreas de ordenación del suelo urbano, que tiene su reflejo en el plano de clasificación y categorización del suelo: Yaiza, Uga, Casco de Playa Blanca, Montaña Roja R1, Montaña Roja R2, Montaña Roja T1, Montaña Roja T2, Costa Papagayo, Castillo del Águila, Puerto Deportivo Marina Rubicón, San Marcial del Rubicón, Las Coloradas, Cortijo Viejo, Puerto Calero y Puerto Deportivo de Puerto Calero.

El suelo urbano comprende el 5,60 % del total del término municipal, diferenciando el consolidado (0,83 %) y el no consolidado (4,77 %).

B) SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable es aquél que el Plan General destina para acoger los desarrollos urbanísticos que cubran las necesidades y demandas previsibles de los usos residenciales, turísticos y de equipamientos, atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.

El artículo 52 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece que el suelo urbanizable estará integrado por los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.

El mismo artículo, establece que la clasificación de esta clase de suelo deberá realizarse, por una parte, en forma tal que la superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano. Por otra parte, los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, turístico o de equipamientos.

Los sectores de suelo urbanizable se delimitan sobre terrenos colindantes con suelo clasificado como urbano o urbanizable en ejecución, cumpliendo así uno de los requisitos establecidos por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

En cuanto a las categorías de suelo urbanizable, el artículo 53 del citado Texto Refundido, dispone que esta clase de suelo se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según se haya producido o no la delimitación de sectores.

El suelo urbanizable sectorizado será suelo urbanizable ordenado cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos. Se encuentra integrado por aquellos sectores que el plan general ordena directamente. En caso de que esta ordenación no se produzca, el suelo sectorizado queda como no ordenado.

Los sectores urbanizables ordenados considerados están situados en el ámbito litoral: Montaña Roja R3, Montaña Roja T3, Montaña Roja E1 y Playa Blanca.

Los sectores no ordenados son los de Puerto Calero 2 y Acceso a Playa Blanca.

No se establece ningún suelo urbanizable no sectorizado.

El suelo urbanizable supone el 1,91 % sobre el territorio municipal, siendo un 1,67 % al suelo ordenado y un 0,24 % al no ordenado.

C) SUELO RÚSTICO

El suelo rústico está conformado por los terrenos a los que el planeamiento general incluye en esta clase por concurrir en ellos alguna de las circunstancias o valores contemplados para dicha clasificación en la legislación urbanística, ambiental o sectorial; o por

considerarse conveniente su calificación dentro de la categoría legal de suelo rústico de Protección Territorial.

La elaboración de la ordenación general (planos O-1.1 y O-1.2) sobre la clasificación y categorización del suelo, se realiza respecto al suelo rústico atendiendo en primer lugar a las determinaciones legales de aplicación directa. En concreto, en tal metodología se contrastan los planos de calidad para la conservación, de ordenación territorial del Plan Insular y el análisis territorial de la información sobre el estado actual y los usos existentes en cada lugar del territorio.

Dado que el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote no está adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, se debe señalar que la clasificación de suelo rústico propuesta en este Plan General establece, en ocasiones, modificaciones en relación a los criterios de aplicación previstos para esta clase de suelo por el Plan Insular, que se concretan básicamente en mayores ajustes de los ámbitos y, en algunos casos, en la identificación de las diversas categorías que integran el suelo rústico estableciendo niveles de protección iguales o superiores a los contenidos en el Plan Insular.

El suelo rústico se define en el artículo 54 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias como aquel suelo integrado por los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo, según las instrucciones contenidas en el propio precepto. Las categorías del suelo rústico se establecen en el siguiente artículo del mismo texto legal.

Todo ello ha dado como resultado la determinación del suelo clasificado como suelo rústico, que supone el 92,49 % de la superficie total del término municipal (incluyendo los suelos clasificados como Espacio Natural Protegido Ordenado, que suponen un 33,59%) y la preceptiva adscripción de los terrenos a alguna de las categorías legalmente previstas, y que a continuación se comentan de forma genérica.

a) Suelo Rústico para la protección de sus valores ambientales (protección ambiental)

La categoría genérica de suelo rústico de protección ambiental se divide a su vez en diferentes categorías, según se establece en el citado Texto Refundido. Entre las definidas legalmente, se distingue los suelos de los espacios naturales protegidos declarados legalmente que no cuentan con instrumento de ordenación, siendo esta categoría transitoria hasta la aprobación definitiva de sus instrumentos de ordenación; los suelos de protección ambiental por sus valores naturales, por sus valores paisajísticos, valores culturales (histórico, arqueológico o etnográfico) y el de protección costera, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable. El suelo rústico de protección ambiental, considerado globalmente, supone el 49,49 % de la superficie total del municipio.

El suelo rústico de protección natural se conforma por tanto por los espacios naturales protegidos legalmente no ordenados y por los suelos considerados con valores naturales o ecológicos a preservar.

El Espacio Natural Protegido no ordenado es el Parque Natural de Los Volcanes.

En cuanto a los suelos de protección ambiental natural no incluidos en los espacios naturales protegidos, tal consideración se ha realizado atendiendo al resultado de los estudios ambientales realizados reflejados en los planos de diagnóstico ambiental. Engloba las principales áreas de interés faunístico y florístico del municipio (que incluye entre otras parte de la Red Natura 2000 - LICs y ZEPAs- cumpliendo un papel fundamental en la conservación de la biodiversidad local) que no pertenecen a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Se incluyen en esta categoría el suelo situado al norte de Playa Blanca en las Llanuras del Rubicón, ladera oeste de Montaña Roja, el situado al oeste de Playa Quemada, lindante con el Monumento Natural de Los Ajaches y parte de los Llanos de Temuime, pieza de suelo situada entre la carretera a Playa Blanca y Puerto Calero.

El suelo rústico de protección paisajística se ha determinado, conforme a la definición legal, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizados, de las perspectivas visuales de interés y de las características fisiográficas de los terrenos. Se distinguen las siguientes subcategorías:

- (PP1): Montañas y conos volcánicos. Formaciones orográficas que por su relieve juegan un papel fundamental en el paisaje local, y que en algunos casos constituyen además espacios de interés geomorfológico o enclaves de interés florístico o faunístico. Se incluyen las vertientes exteriores del Monumento Natural de Los Ajaches, Atalaya de Femés, Divisoria de Los Lomos, Caldera Riscada, Caldera Gritana, Laderas de la Montaña Tinasoria y Montaña Roja.

- (PP2): Malpaíses. Coladas de las series más recientes que conforman amplias zonas llanas. Se incluye el suelo situado al Norte de La Hoya y varios ámbitos lindantes con el Parque Natural de Los Volcanes.

- (PP3): Otros llanos. Extensos terrenos de escasa pendiente que, sin poseer valores productivos de relevancia, contribuyen de forma significativa al mantenimiento del paisaje árido de la isla. Pueden contener enclaves de interés faunístico. Los terrenos incluidos en esta categoría son los situados al norte de Playa Quemada y Puerto Calero, los de la zona del Papagayo, un pequeño ámbito contiguo al Parque Natural de Los Volcanes, otro ámbito al sur del Sitio de Interés Científico del Janubio y los que se encuentran entre el asentamiento de Las Breñas y la carretera LZ-2, rodeando el asentamiento.

En cuanto al suelo rústico de protección cultural, para la preservación de parte de los ámbitos declarados o propuestos como Bien de Interés Cultural, se ha delimitado el suelo situado al norte de Femés (Atalaya de Femés).

El suelo rústico de protección costera, se incluyen los terrenos para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable y no se incluyan dentro de alguna de las anteriores categorías. Se incluye el suelo situado entre el Monumento Natural de Los Ajaches y Cortijo Viejo.

b) Suelo Rústico de Protección Económica

En el suelo rústico de protección económica, según lo determinado legalmente, se incluyen los terrenos clasificados como suelo rústico por ser idóneos, al menos potencialmente, para aprovechamientos agrarios, pecuarios, forestales, hidrológicos o extractivos y para el establecimiento de infraestructuras y equipamientos, salvo que prevalezcan otras características que motiven su inclusión en algunas de las categorías de protección ambiental. Este suelo considerado globalmente, supone el 5.90 % de la superficie total del municipio.

Se distinguen en relación con la definición anterior las siguientes categorías:

- Protección Agraria:

Se incluyen en esta categoría los terrenos que por su aptitud agrológica y potencialidad productiva se consideran idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agropecuaria tradicional. Por las características que puedan presentar los terrenos, con relación a la definición anterior, esta categoría se divide en las siguientes subcategorías:

- (PA1): Incluye las zonas de mayor aptitud productiva desde el punto de vista agrícola, soporte de actividades tradicionales que conforman un conjunto de alto valor paisajístico. Son los situados en la Vega de Femés en el entorno de los asentamientos rurales de Femés, Casitas de Femés, La Degollada, así como los de la Vega de Fena.

- (PA2): Incluye los entornos de los núcleos urbanos tradicionales y asentamientos rurales, donde el uso característico y principal es el de la agricultura tradicional, que dadas sus características conforma un espacio de alto valor paisajístico, basado en el tratamiento superficial del terreno, los cerramientos de piedra y la práctica inexistencia de edificaciones. Se incluye el suelo del entorno de La Hoya, Las Breñas, de Yaiza y Uga.

- (PA3): El uso característico es el de la agricultura tradicional en enarenados. Este suelo se caracteriza asimismo por el alto valor natural – ecológico y paisajístico, basado, al igual que el anterior, en el tratamiento superficial del terreno y los cerramientos de piedra. Se incluye el suelo de la Vega de Temuine junto con el lindante en esa zona al Norte de la carretera LZ2.

- (PA4): Espacios de escaso potencial agrícola pero con condiciones territoriales para el desarrollo de establos, instalaciones de ocio con uso de animales e instalaciones ganaderas colectivas. Se ha delimitado un solo ámbito, al sur de Uga.

- Protección Minera

Es el suelo destinado a la explotación de los recursos minerales. Los ámbitos delimitados son la Caldereta de Maciot y suelo al este en el Valle de Femés.

Este suelo considerado globalmente, supone el 0,33 % de la superficie total del municipio.

- Protección de Infraestructuras y Equipamientos:

Este suelo viene predeterminado por las infraestructuras, equipamientos públicos y privados ubicados en suelo rústico, incluyendo el entorno necesario para protegerlas y garantizar su correcta funcionalidad. Este suelo considerado globalmente, supone el 0,77 % de la superficie total del municipio.

Se categoriza, además del sistema general viario, el Instituto de Enseñanza Secundaria de Yaiza existente y su ampliación, los depósitos de agua existentes de Las Breñas, Uga, Maciot y Casitas de Femés, la reserva de suelo de infraestructuras varias al oeste del núcleo de Yaiza, el punto limpio de Playa Blanca existente y su ampliación, la depuradora existente de Playa Blanca, la depuradora prevista al norte de Playa Quemada y su depósito, la desaladora de Janubio existente y su ampliación, la subestación eléctrica de Playa Blanca y su ampliación, el cementerio existente y su ampliación, un equipamiento cultural (centro de ocio y turismo de Yaiza), el parque deportivo y área recreativa prevista al sur del núcleo de Yaiza, el equipamiento deportivo existente al este del núcleo en Las Breñas, la torre de telecomunicaciones en las proximidades de Uga y el conjunto de torres de telecomunicaciones de la Montaña de la Atalaya de Femés, equipamiento cultural y centro sanitario de Uga, las gasolineras existentes a la entrada del municipio en la LZ-2, al este de Uga, la gasolinera existente en la LZ-2, en los Llanos del Rubicón, la gasolinera prevista en la entrada de Playa Blanca, contigua a la carretera Femés – Playa Blanca y el puerto de interés regional de Playa Blanca.

c) Asentamientos Rurales

Los asentamientos rurales clasificados por este Plan General son La Hoya, La Degollada, Las Breñas, Maciot, Femés y Casitas de Femés.

Su superficie supone el 0,65 % de la superficie total del municipio.

En base a lo establecido en el artículo 55 c 1) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias los terrenos clasificados como asentamientos rurales se refieren a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, con escasa vinculación con actividades primarias, y cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

Es en el interior del municipio en donde se localizan los asentamientos rurales, que por lo general, se encuentran ubicados en las inmediaciones de las zonas agrícolas más productivas. Femés y Las Breñas, constituyen los principales emplazamientos. Sin embargo, y vinculado con esta actividad, existen varias poblaciones de menores dimensiones y con un carácter más disperso, como es el caso de Las Casitas de Femés, Maciot, La Degollada y La Hoya.

La Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General, en su Directriz 63 señala que el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratará los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. La delimitación de los asentamientos rurales que realiza este plan general es acorde con las determinaciones establecidas en la citada Directriz, tal y como se establece en el epígrafe 6 de esta Memoria sobre cumplimiento de las Directrices.

d) Suelo Rústico de Protección Territorial

El Suelo Rústico de Protección Territorial es aquel cuya localización y características aconsejan vincularlo a la preservación del modelo territorial y de su organización, quedando reservado para tal finalidad.

Así mismo, dentro de esta categoría se diferencian los PT1, que se encuentran en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, que se considera necesario preservar de actividades y edificaciones que pudieran condicionar la toma de decisiones futuras. Se categoriza el suelo situado entre la zona de Playa Quemada y Cortijo Viejo y entre este suelo y Puerto Calero.

Los denominados (PT2), que son aquellos terrenos, que reuniendo las condiciones establecidas con carácter general podrían ser soporte de las actuaciones de interés general contempladas en el artículo 67 del Texto Refundido, que por su propia definición, requieren de instalaciones y construcciones fijas. Se categoriza como tal el situado al Norte de Puerto Calero y Cortijo Viejo en Temuine, una franja de terreno lindante al Norte de Playa Blanca (norte de Montaña Roja hasta Las Coloradas).

El suelo rústico de protección territorial supone el 2,85 % de la superficie total del municipio.

D) ORDENACIÓN GLOBAL

Al final de esta Memoria se incluye el cuadro resumen que refleja de forma esquemática el resultado de la Clasificación y Categorización de suelo establecida por este Plan General.

Del cuadro resumen de clasificación de suelo, debe destacarse el porcentaje de suelo de los espacios naturales protegidos ordenado es del 33,59 % y los espacios naturales protegidos no ordenados (21,42 %) y la superficie de suelo rústico considerado de protección por sus valores ambientales en alguna de sus categorías específicas (28,07 %). Se destina para la actividad agrícola un 4,80 % de la superficie total del municipio.

Además, se clasifica suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos que incluyendo el viario general supone el 0,77 % y el de Protección Territorial el 2,85 %.

En consecuencia, el suelo existente o comprometido para su transformación urbanística sólo representa el 5,60 % en suelo urbano; el 1,91 % en suelo urbanizable; y el 0,65 % en asentamientos rurales.

3.3. USOS GLOBALES

3.3.1. USO RESIDENCIAL

En el subcapítulo 1.1.1 Zona Central del Diagnóstico urbanístico del documento, respecto a la zona de Yaiza y Uga se concluía que:

En cuanto a la evolución de los procesos de ocupación y transformación, en estos núcleos en los últimos años el nivel de transformación ha sido bajo, predominando las promociones de edificaciones aisladas que han ido colonizando los espacios interiores del núcleo. No obstante, en el caso de Uga se localizan un par de promociones con agrupación de viviendas en la zona sur.

El uso característico es en ambos casos el residencial. Sobre su forma y estructura, el modelo de ocupación de suelo de baja densidad caracterizado por tipologías de ciudad jardín sobre grandes parcelas, si bien en las zonas centrales las parcelas son de tamaño menor, localizándose áreas vacantes en el interior y perímetro. En Yaiza predominan las parcelas de 2.000 a 5.000 m² existiendo otros ámbitos en torno a los 1.000 m², mientras que en Uga las parcelas grandes representan proporcionalmente menos superficie de suelo, siendo destacable la mayor densidad edificatoria de este núcleo respecto a la media municipal.

Dadas las características principales de estos núcleos de bajo nivel de transformación y un modelo de ocupación del suelo de baja densidad, la ordenación a establecer debería promover un crecimiento restrictivo en mayor medida hacia el interior, delimitando los núcleos en base al perímetro definido en su mayor parte a las edificaciones ya existentes y al tiempo integrando aquellas áreas vacantes perimetrales o intersticiales susceptibles de colmatarse, a fin de cohesionar la trama urbana e incrementar el nivel de dotaciones.

Se deberá procurar la consolidación y fortalecimiento de estos núcleos urbanos como centros de residencia y servicios, la recuperación del patrimonio edificado y la integración paisajística de las nuevas construcciones, y definir de forma precisa los límites del suelo rústico, con atención especial al tratamiento de la periferia, el entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales.

Más adelante, en el subcapítulo 1.2 Sistema Rural del Diagnóstico urbanístico del documento, en cuanto a los Asentamientos rurales se indicaba que:

En cuanto a la evolución de los procesos de ocupación y transformación, en estos núcleos en los últimos años el nivel de transformación ha sido bajo o muy bajo, predominando las promociones de edificaciones aisladas de carácter unifamiliar que han ido colonizando los espacios interiores del núcleo manteniendo en buena parte de los casos el parcelario original.

El uso prácticamente exclusivo de estos núcleos es el residencial. Sobre su forma y estructura, el modelo de ocupación de suelo de baja densidad caracterizado por tipologías de ciudad jardín sobre grandes parcelas, si bien en casos puntuales como en Las Breñas se detectan promociones de varias viviendas sobre parcelas de menor tamaño. El parcelario es de mayor tamaño en el caso de las Breñas (de 2.000 a 5.000 m² de media), mientras que en el resto de núcleos rurales predominantemente oscila entre 1.000 y 2.000 m².

Dadas las características principales de estos núcleos de bajo o muy bajo nivel de transformación con un modelo de ocupación del suelo de baja o muy baja densidad, la ordenación que haya de establecerse deberá contemplar que el crecimiento de estos núcleos sea de carácter endógeno, delimitándolos en base al perímetro definido a edificaciones ya existentes.

Los núcleos de Las Breñas y Femés son los que en la actualidad detentan más población, siendo complementarios a los núcleos de Yaiza y Uga como centros de residencia, por lo que cuando haya de redactarse la ordenación pormenorizada debería reconsiderarse la mejora del nivel de dotaciones local. El resto de núcleos tiene una repercusión poblacional menor (y salvo Casitas de Femés, carecen de un centro tradicional), por lo que en estos núcleos primará como objetivo el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Será objetivo común a estos núcleos como al resto de los interiores la recuperación del patrimonio edificado y la integración paisajística de las nuevas construcciones, y definir de forma precisa los límites del suelo rústico, con atención especial al tratamiento de la periferia, el entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales.

Y por último, tal y como se analizaba en el apartado 1.1.3 Parque de viviendas del documento de diagnóstico, el uso residencial se distribuye en dos grandes áreas:

Núcleos estrictamente residenciales (urbanos y asentamientos rurales):

- *Representan en su conjunto un 14% del total de viviendas del municipio.*
- *El número de habitantes de Yaiza y Uga es prácticamente coincidente, representando entre ambos aproximadamente el 60% del total de viviendas de los núcleos interiores.*
- *El asentamiento de Las Breñas se sitúa en tercer lugar, con un 16% del total de viviendas de esta zona.*
- *Femés y Playa Quemada tienen más o menos el mismo número de viviendas, representando conjuntamente el 15% del total.*
- *El resto de núcleos (La Degollada, Las Casitas de Femés, Maciot y La Hoya) se reparten el 9% restante, oscilando el número de viviendas en cada núcleo entre las veinte y cincuenta.*

Núcleos turístico-residenciales:

- *Representan en su conjunto el 86% del total de viviendas del municipio.*
- *El área de Puerto Calero – Cortijo Viejo representa apenas el 2,6% de las viviendas existentes, concentrándose el resto en Playa Blanca.*
- *Dentro de los distintos subámbitos de Playa Blanca, en Montaña Roja se localiza el 55% del total de viviendas existentes en las zonas turísticas del litoral.*
- *En segundo lugar se sitúa el propio casco de Playa Blanca, con casi el 14% del total.*
- *Los subámbitos de Playa Blanca y Costa de Papagayo tienen aproximadamente el mismo número de viviendas existentes, que ascienden conjuntamente al 16% del total.*
- *A continuación le siguen Las Coloradas y San Marcial del Rubicón donde se han desarrollado un número similar de viviendas, que suman el 10% del total.*
- *El sector con menos número de viviendas existentes es Castillo del Águila, a grandes rasgos siendo en número similar a Puerto Calero-Cortijo Viejo.*

Por tanto, el análisis del uso estrictamente residencial se realizará en base a estos dos grandes bloques (núcleos del interior y núcleos costeros), analizando posteriormente la hipótesis de proyección poblacional, mientras que las particularidades del uso residencial-turístico se analizarán en el subcapítulo siguiente.

A) HIPÓTESIS DE PROYECCIÓN POBLACIONAL

La isla de Lanzarote en los últimos años ha experimentado un crecimiento poblacional que podría calificarse de significativo, tal como se refleja en el cuadro de la evolución de la población del archipiélago canario desde el año 1999 hasta el año 2009, elaborados a partir de los datos del ISTAC y del Ayuntamiento de Yaiza y que se adjunta más adelante.

En este sentido, la población de Lanzarote a fecha en el año 2.002 era de 109.942 habitantes pasando a contar con 142.132 en el año de 2.012, lo que ha supuesto un crecimiento del 29,27%, superando tal variación en el mismo período de tiempo, a excepción de Fuerteventura, al crecimiento generado en todas las islas.

En consecuencia, la población existente en Lanzarote entre los años 2002 y 2012, la cataloga como la segunda isla de mayor crecimiento poblacional de todo el archipiélago canario debido básicamente al efecto migratorio.

Esta misma tendencia se agudiza en el ámbito municipal: Yaiza lidera holgadamente el crecimiento poblacional durante el período 2002-2012 respecto de los restantes municipios de la Isla, al haberse producido una variación en su población de un 206,71%.

Esta misma tendencia se agudiza en el ámbito municipal: Yaiza lidera holgadamente el crecimiento poblacional durante el período 2002-2012 respecto de los restantes municipios de la Isla, al haberse producido una variación en su población de un 206,71%.

A fin de calcular la evolución de la que previsiblemente sea objeto el municipio hasta el año 2017, utilizaremos la tendencia de los últimos diez años obtenida del Padrón Municipal de Habitantes.

A continuación se muestra un cuadro que refleja la población de Yaiza por entidades de población.

ÁMBITOS	AÑOS (1 de enero)										
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Las Breañas	313	337	356	380	398	431	426	436	438	440	450
Las Casitas	58	56	59	59	64	61	64	67	70	66	64
Cortijo Viejo	22	42	45	50	68	75	95	98	100	92	105
La Degollada	39	40	42	40	44	48	52	53	53	51	51
Femés	251	252	253	262	272	267	263	251	244	242	217
La Geria	24	24	24	25	24	22	26	27	29	28	29
El Golfo	106	114	126	134	151	162	158	157	172	179	185
La Hoya	49	51	55	54	55	56	50	52	52	59	51
Maciot	22	24	24	20	28	27	28	30	33	34	34
Playa Blanca	5.445	6.228	7.077	8.161	9.362	9.994	10.776	10.780	11.329	11.598	12.141
Playa Quemada	117	122	114	125	131	147	140	142	147	141	134
Puerto Calero	108	170	240	298	339	378	402	414	452	451	446
Uga	727	758	791	826	836	853	891	915	943	959	969
Yaiza	627	663	692	714	767	794	803	842	846	864	898
TOTAL	7.908	8.881	9.898	11.148	12.539	13.315	14.174	14.264	14.908	15.212	15.774

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes (Elaboración Propia)

Del cuadro anterior se desprende que entre el período 2003 – 2013 se ha producido un crecimiento medio anual de la población de 787 habitantes. Partiendo de este dato, la proyección poblacional previsible hasta el año 2027 es la que se contiene en el cuadro que se aporta a continuación.

HIPÓTESIS DE PROYECCIÓN POBLACION (AÑO 2027)							
Año	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nº hab.	16.561	17.348	18.135	18.922	19.709	20.946	21.283
Año	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nº hab.	22.070	22.857	23.644	24.431	25.218	26.005	26.792

La ordenación propuesta en este Plan General, para una hipotética situación según las ponderaciones realizadas sobre la total y absoluta colmatación, supone una población residencial de 27.433 habitantes.

El cálculo de la población máxima admisible según la ordenación propuesta en este Plan General (para una hipotética situación según las ponderaciones realizadas sobre la total y absoluta colmatación) se realiza a continuación, explicándose los parámetros utilizados para

A1) PARA EL CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS:

El cálculo se realiza para cada clase de suelo:

a) Suelo Urbano (excluidos los provenientes de planeamiento parcial) y Asentamientos Rurales

Se ha analizado el estado actual de las parcelas edificadas de uso residencial, elaborándose un Cuadro del Estado Actual del Uso Residencial (que se anexa) en el que se consideran para cada tipología la superficie de las parcelas, la superficie construida y el número de viviendas, así como los derivados de los anteriores como son el coeficiente de edificabilidad; y la superficie de suelo y construida por vivienda. Este cálculo se ha realizado básicamente mediante la explotación de los datos contenidos en la cartografía E: 1/1.000 del año 2.010, fotos de helicóptero, catastro y trabajo de campo.

Las viviendas totales en cada uno de los ámbitos reflejada en los cuadros de características de la ordenación se obtiene de la suma de las viviendas edificadas actualmente más las viviendas posibles a desarrollar en las parcelas residenciales libres de edificación.

A continuación se señalan los parámetros utilizados para realizar tal previsión de viviendas en los suelos no edificados, que se basan en los resultantes del estado actual.

TIPOLOGÍA	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SUP. SUELO m ² s/vda	SUP. CONST. m ² c/vda
Alineada	Urbano en Playa Blanca Casco		100
Alineada	Urbano en núcleos interiores		120
Ciudad Jardín Aislada 1	Urbano Consolidado	550	
Ciudad Jardín Aislada 1	Unidades de Actuación	500	
Ciudad Jardín Aislada 1	Asentamiento Rural	600	
Ciudad Jardín Aislada 2	Urbano Consolidado y Asentamiento Rural	1.200	
Ciudad Jardín Aislada 2	Unidades de Actuación en Urbano y Asentamiento Rural	1.200	
Ciudad Jardín Agrupada	Unidades de Actuación		100
Transición	Urbano Consolidado y Asentamiento Rural	300	

A continuación se señalan los parámetros utilizados para realizar la previsión de la superficie construida o coeficiente de edificabilidad medio probable en las parcelas no edificadas, en función de las tipologías establecidas y de las clases y categoría de suelo en que se ubican. Estos coeficientes se basan también en los resultantes del análisis de las parcelas edificadas.

TIPOLOGÍA	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)
Alineada	Urbano (Playa Blanca)	(1)
Alineada	Urbano (Resto de Ámbitos)	(1)
Ciudad Jardín Aislada 1	Urbano Consolidado	0,35
Ciudad Jardín Aislada 1	Unidades de Actuación	0,45
Ciudad Jardín Aislada 1	Asentamiento Rural	0,35
Ciudad Jardín Aislada 2	Urbano Consolidado y Asentamiento Rural	0,25
Ciudad Jardín Aislada 2	U.A. en Urbano y Asentamiento Rural	0,30
Ciudad Jardín Agrupada	Unidades de Actuación	0,80
Transición	Urbano Consolidado y Asentamiento Rural	0,50

(1) En la edificación alineada se calcula la superficie construida según la superficie ocupable resultante de las alineaciones establecidas y del número de plantas, sin considerar la existencia de patios de ventilación, dada la heterogeneidad de los diferentes supuestos (existencia o no de patios de manzanas, fondo y ancho de la parcelas)

En el uso residencial mixto en Playa Blanca se ha considerado que el 50% de la planta baja se destinará a uso residencial y el otro 50% a uso comercial.

b) En el suelo urbano y urbanizable ordenado (ámbitos provenientes de suelos urbanizables):

- En la tipología de Ciudad Jardín Aislada 1 y 2 (CJ1 y CJ2), 1 vivienda por parcela, salvo en aquellas situaciones singulares que se señalan en las diferentes fichas de los ámbitos, en que se han desarrollado dos viviendas por parcela en un gran número de casos en base a una interpretación derivada de una redacción no precisa de la normativa vigente, fundamentalmente en cuanto al concepto del "bungalow":

- En unos casos, esta determinación es explícita en la normativa del Plan Parcial o bien fue introducida posteriormente por los Estudios de Detalle, o simplemente se aplicó sin ningún soporte normativo de los instrumentos de planeamiento.
- Esta situación provoca una superficie edificable casi siempre inferior a 80 m²c/vivienda, que varía fundamentalmente además, de por el coeficiente de edificabilidad a aplicar, siempre por debajo de 0,20 m²c/m²s, por la superficie edificable construida de más sobre la permitida (criterios de cómputo no precisos o simplemente no acordes con la normativa).
- Más del 90% de los casos se derivan de promociones conjuntas que contemplan sobre una parcela mínima de 900 a 1.000 m²s dos viviendas yuxtapuestas, en algunos casos sin frente de una de las viviendas a viario público.

Ante la situación existente el Plan General ha aplicado el siguiente criterio: en las parcelas en que la normativa permitía el desarrollo de bungalows se admite el desarrollar dos viviendas por parcela:

- a) Cuando el desarrollo se haya consolidado en al menos el 50% de las parcelas de la manzana se hará extensivo tal posibilidad a todas las parcelas edificadas o no.
 - b) Cuando el desarrollo sea inferior al 50%, se limitará tal posibilidad a las parcelas ya edificadas, sin que sea posible el desarrollo de dos viviendas en las parcelas no edificadas.
- En cualquiera de los dos supuestos la superficie construida por vivienda es muy pequeña en función de la superficie edificable permitida, no así en relación a la efectivamente construida.

- En la tipología de Ciudad Jardín Aislada 3 (CJ3) en las parcelas ya edificadas las viviendas existentes.

- En la tipología de Ciudad Jardín Aislada 3 (CJ3) en las parcelas no edificadas se aplica el parámetro de 100 m²c/vda. Salvo en las parcelas situadas en las laderas del volcán de Montaña Roja en las que se ha establecido el parámetro de 120 m²c/vda y aquellas otras en que se considera compatible el desarrollo en base a la tipología de CJ2, mediante Modificación de Plan General. En el sector residencial de Montaña Roja R3, se aplica el parámetro de 110 m²c/vda. Estos parámetros establecen el número máximo de viviendas a desarrollar en una parcela, pudiendo haber viviendas de dimensión inferior al tamaño tipo, lo cual implicará que si se pretende agotar la edificabilidad, otras viviendas habrán de tener una dimensión superior a la tipo.

- En los ámbitos de Montaña Roja Residencial R1 y Costa de Papagayo se contempla el uso residencial mixto, con una superficie edificable compatible concreta para cada parcela del uso terciario que se regula en cada una de las fichas de condiciones específicas. A la superficie edificable residencial se le aplican los anteriores criterios.

c) En el suelo urbanizable no ordenado:

Se establece en la ficha del sector el número máximo de viviendas que el plan parcial podrá contemplar en su ordenación.

En el sector de Puerto Calero 2 se determina una densidad de 7,5 viviendas por hectárea con una superficie edificable por vivienda de 200 m²c, al establecer como única tipología de aplicación la de Ciudad Jardín Aislada 2.

A2) PARA EL CÁLCULO DEL NÚMERO DE HABITANTES:

El número de habitantes por vivienda que se aplica en los cuadros es el de 2,05 hab/vda, resultante de los Censo de Población y Vivienda del INE del año 2.001, que contemplaba 5.020 habitantes y 2.450 viviendas en el municipio. En el año de 2011, el Censo arroja unas cifras de 14.468 habitantes y 12.225 viviendas (5.821 principales), lo cual supone un ratio de 1,18 hab/vda. Según la medición realizada por este equipo redactor en base al estado actual de la edificación nos resulta un número de viviendas actuales de 9.038 y según el Padrón Municipal de habitantes al día de hoy el número de habitantes es de 16.237, relacionando estos dos datos el ratio sería de 1,80 hab/vda. En cualquier caso, utilizaremos el dato de 2,05 hab/vda, para establecer el techo de población contemplado en la ordenación del Plan General.

Basándonos en dichos datos se ha previsto una hipotética situación sobre la total y absoluta colmatación en los espacios residenciales no edificados, por lo que, según las ponderaciones realizadas, supone una población residencial de 27.454 habitantes.

Esta cifra es ligeramente superior a la que resulta de realizar la proyección poblacional al año 2.027 (26.792 hab), catorce años después de la fecha de aprobación definitiva previsible del Plan General.

En el cuadro siguiente se relaciona el estado actual (número de viviendas edificadas y número de habitantes) que asciende a 18.878 habitantes, al aplicar el ratio de 2,05 hab/vda. Se ha comparado con la previsión que ha realizado el Plan General (número de viviendas y número de habitantes) de 28.130 habitantes, lo que supone un incremento de 9.252 habitantes, un 49,01 % sobre lo existente.

ÁMBITOS RESIDENCIALES

ÁMBITO	ESTADO ACTUAL																																	
	A VIAL						CIUDAD JARDÍN 1						CIUDAD JARDÍN 2						CIUDAD JARDÍN 3						TRANSICIÓN						TOTAL RESIDENCIAL			
	Suelo Edificado						Suelo Edificado						Suelo Edificado						Suelo Edificado						Suelo Edificado									
	m²s	m²c	m²c/m²s	Vdas.	m²s/vda	m²c/vda	m²s	m²c	m²c/m²s	Vdas.	m²s/vda	m²c/vda	m²s	m²c	m²c/m²s	Vdas.	m²s/vda	m²c/vda	m²s	m²c	m²c/m²s	Vdas.	m²s/vda	m²c/vda	m²s	m²c	m²c/m²s	Vdas.	m²s/vda	m²c/vda	m²s	m²c	vdas	hab*
YAIZA	69.319	22.779	0,33	136	510	167	60.629	18.827	0,31	100	606	188	201.766	41.106	0,20	142	1.421	289	23.921	12.983	0,54	96	249	135	14.156	6.156	0,43	23	615	268	369.791	101.851	497	1.019
UGA	37.960	11.186	0,29	87	436	129	38.308	11.589	0,30	75	511	155	112.880	23.144	0,21	81	1.394	286	23.873	11.734	0,49	104	230	113	40.062	20.882	0,52	110	364	190	253.083	78.535	457	937
CASCO PLAYA BLANCA	80.257	103.602	1,29	1.036	77	100																									80.257	103.602	1.036	2.124
PLAYA QUEMADA	19.182	13.075	0,68	98	196	133	1.136	491	0,43	2	568	246	2.011	315	0,16	2	1.006	158							1.768	1.399	0,79	5	354	280	24.097	15.280	107	219
SUELO URBANO	206.718	150.642	0,73	1.357	152	111	100.073	30.907	0,31	177	565	175	316.657	64.565	0,20	225	1.407	287	47.794	24.717	0,52	200	239	124	55.986	28.437	0,51	138	406	206	727.228	299.268	2.097	4.299
FEMÉS	11.355	2.495	0,22	14	811	178	25.215	7.014	0,28	36	700	195	37.944	6.373	0,17	29	1.308	220							9.705	5.747	0,59	25	388	230	84.219	21.629	104	213
LAS CASITAS DE FEMÉS	1.919	696	0,36	3	640	232	2.032	445	0,22	3	677	148	28.608	5.683	0,20	28	1.022	203													32.559	6.824	34	70
LAS BREÑAS	10.296	412	0,04	3	3.432	137							271.526	42.917	0,16	206	1.318	208													281.822	43.329	209	428
MACIOT													48.960	5.689	0,12	28	1.749	203													48.960	5.689	28	57
LA DEGOLLADA	3.815	471	0,12	2	1.908	236	6.011	1.349	0,22	13	462	104	31.166	5.685	0,18	28	1.113	203							540	157	0,29	2	270	79	41.532	7.662	45	92
LA HOYA													19.490	2.944	0,15	20	975	147													19.490	2.944	20	41
ASENTAMIENTO RURAL	27.385	4.074	0,15	22	1.245	185	33.258	8.808	0,26	52	640	169	437.694	69.291	0,16	339	1.291	204							10.245	5.904	0,58	27	379	219	508.582	88.077	440	902
TOTAL	234.103	154.716	0,66	1.379	170	112	133.331	39.715	0,30	229	582	173	754.351	133.856	0,18	564	1.338	237	47.794	24.717	0,52	200	239	124	66.231	34.341	0,52	165	401	208	1.235.810	387.345	2.537	5.201

*El número de habitantes es 2,05 hab/vdas, resultante de los Censos del Istac del año 2001, con 5.020 habitantes y 2.450 viviendas en el municipio.

AMBITO	ESTADO ACTUAL		PLAN GENERAL		DIFERENCIA	
	Viviendas Edificadas	Habitantes	Viviendas	Habitantes	Viviendas por Edificar	Habitantes
MONTAÑA ROJA R3			805	1.649	805	1.649
MONTAÑA ROJA T3						
PLAYA BLANCA	804	1.648	1.528	3.132	724	1.484
URBANIZABLE ORDENADO	804	1.648	2.332	4.781	1.528	3.133
PUERTO CALERO 2	14	29	62	127	48	98
URBANIZABLE NO ORDENADO	14	29	62	127	48	98
YAIZA	497	1.019	644	1.320	147	301
UGA	457	937	566	1.160	109	223
CASCO PLAYA BLANCA	1.036	2.124	1.063	2.178	27	54
URBANO CONSOLIDADO	1.990	4.080	2.272	4.658	282	579
YAIZA			217	446	217	446
UGA			99	202	99	202
CASCO PLAYA BLANCA			37	75	37	75
MONTAÑA ROJA R1	1.730	3.547	2.662	5.457	932	1.911
MONTAÑA ROJA R2	382	783	483	990	101	207
MONTAÑA ROJA T1	842	1.726	978	2.005	136	279
MONTAÑA ROJA T2	888	1.820	948	1.943	60	123
COSTA DE PAPAGAYO	647	1.326	805	1.650	158	324
CASTILLO DEL AGUILA	204	418	291	597	87	178
SAN MARCIAL DE RUBICÓN	439	900	466	955	27	55
LAS COLORADAS	371	761	446	914	75	154
PUERTO CALERO	306	627	393	806	87	178
CORTIJO VIEJO	67	137	114	234	47	96
URBANO NO CONSOLIDADO	5.876	12.046	7.939	16.275	2.063	4.229
FEMÉS	104	213	174	357	70	144
LAS CASITAS DE FEMÉS	34	70	66	135	32	66
LAS BREÑAS	209	428	395	810	186	381
LAS BREÑAS U.A.			34	69	34	69
MACIOT	11	23	14	29	3	6
LA DEGOLLADA	45	92	62	127	17	35
LA HOYA	20	41	42	86	22	45
ASENTAMIENTOS	423	867	787	1.612	364	745
TOTAL	9.107	18.669	13.392	27.454	4.285	8.784

En diez años se suponen distintos grados de colmatación de la edificación en función de la clasificación y categorización de suelo prevista:

En el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, por su mayor complejidad (no tramitación o retraso en la tramitación del planeamiento de desarrollo del SUSNO y/o no tramitación o retraso en los instrumentos gestión y proyectos de urbanización, demora en la ejecución de la urbanización y por tanto que las parcelas no tengan la condición de solar, etc.), se establece un porcentaje de colmatación del 50%. A los sectores ordenados directamente por el Plan General, de Montaña Roja R3, al contemplar un plazo para presentar la iniciativa de cuatro años y Playa Blanca, se les aplicará un porcentaje del 40%. Para las áreas de suelo

urbano no consolidado proveniente de antiguos sectores. Dado que el porcentaje de colmatación actual es del 72,30%, podemos suponer un nivel de colmatación del 90%.



Vista general del núcleo de Playa Blanca

En el suelo urbano consolidado con un nivel de colmatación actual del 87%, podemos suponer una colmatación del 95%. En el suelo urbano no consolidado (núcleos del interior) podemos suponer una colmatación del 50%.



Vista de ámbito del Casco de Playa Blanca

Los asentamientos rurales se han delimitado en base al perímetro exterior existente, con una colmatación actual del 53,48%, por lo que se estima un porcentaje de colmatación del 70%.

Los asentamientos rurales se han delimitado en base al perímetro exterior existente, con una colmatación actual del 53,48%, por lo que se estima un porcentaje de colmatación del 70%.



Vista de ámbito sur del asentamiento rural de Las Breñas

Aplicando estos distintos parámetros de consolidación de la edificación en función de la clasificación y categorización de suelo y al número de habitantes establecido en el Cuadro Resumen de la Ordenación, resultaría una superficie edificable que podría acoger a 22.487 habitantes:

Clase y Categoría de Suelo	Habitantes P.G.	Porcentaje de desarrollo 2.023	Habitantes previsibles 2.023
S. Urbanizable no Ordenado	127	50%	63
S. Urbanizable Ordenado	4.761	40%	1.904
S. Urbano no Consolidado	16.275	90%	14.647
S. Urbano Consolidado	4.658	95%	4.425
Asentamientos Rurales	1.612	70%	1.128
TOTAL	27.433		22.167

Esta cifra de habitantes es inferior a la previsión de crecimiento poblacional para el año 2.023 (23.644 habitantes), por lo que se considera que la ordenación establecida es coherente con el crecimiento de la población previsible, pudiendo decir incluso que prudente en relación al crecimiento previsto.

3.3.2. USOS TURÍSTICO Y RESIDENCIAL-TURÍSTICO

En el cuadro de establecimientos turísticos anexo a la Memoria de Información se refleja el estado actual de la oferta turística en el municipio. Dicha información en relación al número de plazas turísticas se ha realizado en base a la documentación facilitada por el Cabildo Insular, complementando los vacíos de la misma mediante otras fuentes. Se realiza el

diagnóstico en función de dos aspectos principales: por ámbitos y por categoría de los establecimientos:

1) Por ámbitos:

Se reflejan los establecimientos turísticos por ámbitos, diferenciando los mismos por tipo y categoría. Se complementa esta información con la situación administrativa de los diferentes establecimientos, contemplando la diferente y singular casuística administrativa de las mismas.

Como situación a destacar sería la del predominio de la oferta hotelera sobre la extrahotelera en todos los ámbitos residencial-turísticos y turísticos, salvo en el ámbito de Montaña Roja donde este porcentaje es inferior al 60%.

2) Por tipo y categoría de los establecimientos:

De los datos incluidos en el cuadro se pueden reseñar las siguientes cuestiones:

a) Porcentaje mayoritario del hotelero sobre el extrahotelero.

b) Dentro del tipo hotelero, un predominio claro de los establecimientos de 4 y 5 estrellas que suponen conjuntamente, 8.991 plazas, el 71,62% de las mismas y el 51,77% de la oferta turística municipal excluyendo los establecimientos situados dentro de Espacios Naturales Protegidos.

c) En el tipo extrahotelero (26,83% del total), el porcentaje de los establecimientos de superior categoría (3 y 4 llaves), suponen un 72,85 % de la misma. El mayor porcentaje corresponde a los establecimientos de tres (3) llaves, hoy estrellas.

d) En relación a su situación administrativa, por estar en trámite de autorización, con licencia recurrida o ya con licencia anulada, nos encontramos que las mismas suponen lo siguiente:

d1) Las plazas hoteleras en la anterior situación suponen un total de 6.255, un 49,83% del total de este tipo, porcentaje que además afecta proporcionalmente en mayor medida a la planta hotelera de mayor calidad (cuatro y cinco estrellas)

d2) Las plazas extrahoteleras en tal situación serían 870, un 18,67% del total de este tipo.

d3) El total de plazas hoteleras y extrahoteleras en tal situación serían 7.125, un 41,03% del total de plazas municipales excluidos los Espacios Naturales Protegidos.

e) La escasa dimensión porcentual de la oferta de turismo rural en relación a la total municipal.

En consecuencia, dada las características de la zona litoral de Yaiza de uso residencial-turístico sintetizada con anterioridad, es imprescindible para establecer los criterios de ordenación realizar un exhaustivo análisis del estado actual, estudio detallado (parcela a parcela) que se realiza en el documento de información y diagnóstico.

Por otra parte, en la legislación turística, en el Art. 1.2 del *DECRETO 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos*, se regulan las áreas que tendrán la consideración de urbanizaciones turísticas:

En la recientemente aprobada Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, se establece en su Art. 2, lo siguiente:

l) Urbanizaciones turísticas: serán las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.

o) Urbanización mixta residencial turística: serán las que el planeamiento califique como tales, en las que el uso turístico esté presente pero sea inferior al 30% de la edificabilidad total y/o superficie de las parcelas.

En base a estos criterios, se han considerado en este plan general como uso característico turístico a aquellos sectores que cumplen tal condición. Aquellos sectores o ámbitos, que tengan alguna parcela de uso turístico, se han considerado de uso característico residencial-turístico; y por último, se han considerado como uso característico residencial a aquellos ámbitos o sectores donde no se presente ninguna parcela con destino turístico.

De tal modo, la credibilidad y sostenibilidad (económica y ambiental) del modelo de ordenación pormenorizada que se establezca en esta zona pasa ineludiblemente por establecer un equilibrio coherente entre:

- Promover la consolidación y renovación de la zona costera de Yaiza como destino turístico, reorientando la colmatación de las áreas no edificadas más próximas al litoral principalmente hacia tal uso y favoreciendo con carácter general la reconversión del uso residencial a turístico, y viceversa en lo que respecta a las áreas interiores, mejorando el equipamiento complementario (especialmente, el de uso recreativo) y modulando adecuadamente otros usos complementarios (comerciales, industriales, etc.).
- Articular el modelo de ordenación a nivel de parcela y a partir del análisis detallado del planeamiento vigente (general y en particular los distintos planes parciales en base a los que se ha desarrollado la edificación), compatibilizando adecuadamente la heterogénea casuística de la planta turística (modalidad hotelera y extrahotelera, categorías, situación administrativa, etc.) con las áreas urbanizadas de uso residencial (en mayor medida, de tipo unifamiliar) y otros aspectos de la realidad construida, a fin de evitar imponer desde el plan un "modelo teórico" de imposible cumplimiento que devendría en una situación generalizada de fuera de ordenación absolutamente gratuita.

Por tanto, con el objeto de definir el modelo de ordenación de las áreas turístico costeras, se realiza un análisis histórico de los distintos estándares turísticos en base a la evaluación de la legislación sectorial y territorial de aplicación, y también en relación con varios criterios a aplicar en los parámetros específicos de la normativa (edificabilidad, alturas, etc.), siendo los siguientes:

- a) Estándares para el uso turístico
- b) Criterios de aplicación de los estándares turísticos y de reconversión
- c) Criterios de ordenación pormenorizada del uso turístico, de los procesos de renovación y recualificación, así como el régimen de los establecimientos existentes
- d) Criterios normativos sobre el cómputo de la altura, edificabilidad y plantas de sótano, aplicables a los instrumentos turísticos.

Sin perjuicio del análisis que con carácter global se hace del uso turístico en este subcapítulo, en el capítulo 3.5 se analiza el modelo de ordenación de los núcleos de población, donde se complementa y detalla para cada ámbito de ordenación las determinaciones establecidas en base a los criterios globales.

A) ESTÁNDARES PARA EL USO TURÍSTICO

Se determinan los siguientes estándares para el uso turístico: 1) suelo, 2) categoría mínima del establecimiento y 3) superficie mínima construida por plaza. Estos estándares se establecen a partir tanto del tipo de establecimiento (hotelero o extrahotelero) como de su antigüedad, en función de la legislación sectorial y planeamiento insular de aplicación en el momento de su autorización y construcción, a saber:

- 1986 → D 149/86 de ordenación de establecimientos hoteleros
- 1989 → D 23/89, sobre ordenación de apartamentos turísticos
- 1991 → D 63/91, Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (PIOL)
- 1995 → L 7/95, de Ordenación del Turismo de Canarias
- 2001 → D 10/01, por el que se regulan los estándares turísticos
- 2009 → L 14/09, por la que se modifica la Ley 7/95
- 2010 → D 142/10, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el D 10/2001
- 2013 → L 2/13, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

A1) Establecimientos Hoteleros

Estándar de Suelo

- < L 7/95 → No existía estándar de suelo alguno, ya que el PIOL'91 tampoco lo establecía.
- > L 7/95 → Se establece en **50 m²s/plaza**.
- > D 10/01 → Se aumenta a **60 m²s/plaza**.
- > L 14/09 → El estándar se establece en una horquilla de **50-60 m²s/plaza**, que habrá de concretarse por el planeamiento municipal.
- > L 2/13 → Para los establecimientos sometidos a renovación edificatoria se contemplan las siguientes situaciones:
 - Para los establecimientos con licencia de apertura anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento.
 - Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de superficie edificada, se aplicarían de forma ponderada por el planeamiento los siguientes criterios limitativos:
 - I. Establecimientos con un estándar actual superior a **60 m²s/plaza**. Se aplicaría como límite esta cifra.
 - II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre **50 y 60 m²s/plaza**. Se aplicaría como límite mínimo la de **50 m²s/plaza**.
 - III. Establecimientos con un estándar actual inferior a **50 m²s/plaza**. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

Categoría mínima

- < PIOL'91 → Se determinaba por el propio planeamiento municipal, en su caso.

- > PIOL'91 → Se establecen las siguientes categorías en función de la antigüedad del establecimiento:
 - Para los establecimientos nuevos, se establece en cuatro estrellas (**4***).
 - Para los establecimientos remodelados, se establece en tres estrellas (**3***), salvo que se disponga de categoría superior.

Estándar de Superficie construida

- < D 149/86 → No existía estándar, por lo que en estos casos se ha considerado la superficie existente.
- > D 149/86 → En el referido decreto, el parámetro de la superficie útil se regulaba para cada una de las distintas piezas (habitación, baño y terraza). Por tanto, a fin de establecer el parámetro de superficie construida mínima total por plaza alojativa (en base al cual se determina la edificabilidad), se ha realizado lo siguiente:
 - En el conjunto de la unidad habitacional, se suman las superficies mínimas de las distintas piezas interiores, computando además una parte proporcional de superficie construida en terrazas y estimando una superficie de distribución interior.
 - Se añade la parte proporcional de elementos comunes (zona de uso general y pasillos y escaleras exteriores).
 - La suma de estas superficies útiles se mayorará por 1.20 para obtener la superficie construida.

En base a estos criterios, se establecen los siguientes estándares de superficie construida (SC) en función de la categoría del establecimiento.

- Establecimientos de 3* → SC = **18 m²c/plaza**
- Establecimientos de 4* → SC = **20 m²c/plaza**
- Establecimientos de 5* → SC = **23 m²c/plaza**
- > D 142/2010 → En el vigente decreto D 142/2010, los requisitos de superficie útil se establecen en base a la superficie mínima de la unidad alojativa (considerando dos plazas), por lo que la mitad de esta superficie se le suma la zona general por plaza y posteriormente se mayorará la superficie por 1.20 para obtener la superficie construida.

En base a estos criterios, se establecen los siguientes estándares de superficie construida (SC) a partir de superficie útil (SU), en función de la categoría del establecimiento.

- Establecimientos de 3* → SU 12,00 m² x 1,20 = **14,40 m²c/plaza**
- Establecimientos de 4* → SU 14,25 m² x 1,20 = **17,10 m²c/plaza**
- Establecimientos de 5* → SU 16,00 m² x 1,20 = **19,20 m²c/plaza**

A2) Establecimientos Extrahoteleros

Estándar de Suelo

- < PIOL'91 → Se establecen las siguientes superficies en función de la antigüedad del establecimiento:
 - Para los establecimientos nuevos, se establece en **50 m²s/plaza**
 - Para los establecimientos remodelados, se establece en **40 m²s/plaza**

- > L 7/95 → Se establece en **50 m²s/plaza**.
- > D 10/01 → Se aumenta a **60 m²s/plaza**, igual que en los establecimientos hoteleros
- > L 14/09 → El estándar se establece en una horquilla de **50-60 m²s/plaza** para los nuevos establecimientos, que se concretará por el planeamiento municipal, igual que en los establecimientos hoteleros.
- > L 2/13 → Para los establecimientos sometidos a renovación edificatoria se contemplan las siguientes situaciones:
 - Para los establecimientos con licencia de apertura anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento.
 - Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de superficie edificada, se aplicarían de forma ponderada por el planeamiento los siguientes criterios limitativos:
 - I. Establecimientos con un estándar actual superior a **60 m²s/plaza**. Se aplicaría como límite esta cifra.
 - II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre **50 y 60 m²s/plaza**. Se aplicaría como límite mínimo la de **50 m²s/plaza**.
 - III. Establecimientos con un estándar actual inferior a **50 m²s/plaza**. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

Categoría mínima

- < PIOL'91 → La categoría, en su caso, El estándar se determinaba por el propio planeamiento municipal, igual que en los hoteleros.
- > PIOL'91 → Se establecen las siguientes categorías en función de la antigüedad del establecimiento, de manera análoga a los establecimientos hoteleros:
 - Para los establecimientos nuevos, se establecía en cuatro llaves, hoy estrellas (**4***).
 - Para los establecimientos remodelados, se establecía en tres llaves, hoy estrellas (**3***), salvo que se disponga de categoría superior.
- > D 142/10 → Se establece en tres estrellas (**3***), salvo en los existentes de inferior categoría, que se admiten en aplicación de la Disposición Transitoria 4ª, 2º del mencionado decreto.

Estándar de Superficie construida

- < D 23/89 → No existía estándar, por lo que en estos casos se ha considerado la superficie existente (igual que en los hoteleros).
- > D 23/89 → En este decreto, el parámetro de superficie construida por plaza varía en función del número de dormitorios, donde se considera que un dormitorio equivale a 2 plazas alojativas. La superficie edificable de las escaleras se ha computado al 100%, y la de las terrazas al 50%.

Categoría	Nº de habitaciones	
	1 dormitorio	2 dormitorios
1LL	25 m ² c/pz	16 m ² c/pz
2LL	28 m ² c/pz	17,5 m ² c/pz
3LL	31 m ² c/pz	20 m ² c/pz
4LL	35 m ² c/pz	23,5 m ² c/pz
5LL	39 m ² c/pz	29 m ² c/pz

- > PIOL'91 → Se establecen los siguientes parámetros en función del tipo de alojamiento (apartamentos y bungalows o villas) y de su antigüedad (nuevo o remodelable):

Tipo de establecimiento	Antigüedad	
	nuevos	remodelables
Apartamentos y bungalows	35 m ² c/pz	25 m ² c/pz
Villas	40 m ² c/pz	25 m ² c/pz

La dimensión mínima de las unidades es de 70 m²c para los apartamentos o bungalows y de 120 m²c para las villas.

- > D 142/2010 → Siguen vigentes las determinaciones del PIOL'91 indicadas anteriormente, si bien para los apartamentos existentes de 1 y 2 llaves siguen vigentes las condiciones del D 23/89. En las categorías contempladas en el decreto (3* hacia arriba), se aplica un parámetro fijo sobre el nº de plazas, donde no se establece si la superficie útil incluye o no la de las terrazas, escaleras y pasillos, que viene a ser una media del Reglamento anterior aplicado a apartamentos de uno y dos dormitorios.

Categoría	Estándar de superficie construida
3*	20,50 (19,5+1) m ² u. / pz x 1,20 = 24,60 m²c/pz
4*	23,50 (22+1,5) m ² ú. /pz x 1,20 = 28,20 m²c/pz
5*	26,75 (25+1,75) m ² u./ pz x 1,20 = 32,10 m²c/pz
Villas	28,00 (28+0,0) m ² u./ pz x 1,20 = 33.60 m²c/pz

B) CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES TURÍSTICOS Y DE RECONVERSIÓN

Una vez determinados los estándares de suelo, categoría mínima del establecimiento y estándar de superficie construida mínima, cabe determinar los criterios de aplicación de los mismos a fin de establecer para cada establecimiento turístico:

- 1) La categoría mínima, y
- 2) El número máximo de plazas

Se establecen cuatro supuestos de aplicación; Los tres primeros supuestos se consideran para establecimientos turísticos existentes donde se mantiene tal uso (sin y con aumento de categoría), en función de la situación administrativa del establecimiento y de su modalidad (hotelero o extrahotelero). En el último supuesto se ha considerado el cambio de uso residencial a turístico, donde el criterio principal para evaluar la susceptibilidad del cambio de uso se establece a partir del nivel de ejecución de la edificación (parcelas edificadas o no edificadas). Los cuatro supuestos son:

B1) Establecimientos existentes sin autorización, licencia anulada o parcela no edificada.

B2) Establecimientos existentes autorizados.

B3) Renovación de establecimientos turísticos con aumento de categoría.

B4) Reconversión del uso residencial al turístico.

B1) Establecimientos existentes sin autorización, licencia anulada o parcela no edificada

B1.a) Establecimientos Hoteleros

Categoría mínima

Se establece una categoría mínima de **cuatro estrellas** ($\geq 4^*$).

Nº máximo de plazas alojativas

Este parámetro se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:

- a) *Estándar de suelo:* Para los establecimientos nuevos, será de $\geq 60 \text{ m}^2\text{s/pz}$, mientras que para los establecimientos existentes, será de $\geq 50 \text{ m}^2\text{s/pz}$.
- b) *Estándar de superficie construida mínima:* se establece en **30 m²c/pz**, lo que supone más de un 50% sobre el mínimo reglamentado en el vigente reglamento, dada la muy baja exigencia reglamentaria en relación a las zonas comunes de establecimientos hoteleros.
- c) *Parámetros del Plan Parcial:* serán de aplicación si por el planeamiento de desarrollo en base al que se materializó el establecimiento resultase un número inferior de plazas (por ejemplo, en los sectores de Las Coloradas y Castillo del Águila). En el sector ordenado por este Plan General T3 de Montaña Roja se aplica este mismo criterio.
- d) *Plazas existentes:* será de aplicación si el número de plazas existentes es inferior a la aplicación de los tres parámetros anteriores.

B1.b) Establecimientos Extrahoteleros

Categoría mínima

Se establece una categoría mínima de **cuatro estrellas** ($\geq 4^*$).

Nº máximo de plazas alojativas

Este parámetro se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:

- a) *Estándar de suelo:* ídem establecimientos hoteleros (en establecimientos nuevos de $\geq 60 \text{ m}^2\text{s/pz}$ y para los existentes, de $\geq 50 \text{ m}^2\text{s/pz}$).
- b) *Estándar de superficie construida mínima:* se establece en **30 m²c/pz**, inferior al PIOL (35 m²c/pz) y ligeramente superior al establecido en el vigente reglamento D 142/2010 (28,20 m²c/pz).
- c) *Parámetros del Plan Parcial:* ídem establecimientos hoteleros (se aplican los parámetros de plan parcial si resulta un número de plazas inferior).
- d) *Plazas existentes:* ídem establecimientos hoteleros (de aplicación si el número de plazas existentes es inferior a los tres anteriores).

B2) Establecimientos existentes autorizados

B2.a) Establecimientos Hoteleros

Categoría mínima

Se establecen las siguientes categorías mínimas por determinación del plan general a partir de la categoría actual de los establecimientos existentes:

<i>Categoría actual</i>	<i>Categoría mínima del PGO</i>
Una y Dos estrellas (1,2 *)	≥ Tres Estrellas (3*)
Tres estrellas (3*)	≥ Tres Estrellas (3*)
Cuatro estrellas (4*)	≥ Cuatro Estrellas (4*)
Cinco estrellas (5*)	≥ Cuatro Estrellas (4*)

Nº máximo de plazas alojativas:

Si hay renovación edificatoria o reedificación con aumento de categoría, serán de aplicación los parámetros del apartado B3. Si no hay renovación o reedificación, el parámetro de aplicación se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:

a) *Estándar de suelo*: se establece según la antigüedad del establecimiento:

- Para los desarrollados con anterioridad a la Ley 7/95, no se establece ya que no existía este parámetro.
- Para los posteriores a la citada Ley 7/95, se considera un estándar de **≥ 50 m²s/pz**
- Para los posteriores al Decreto de Estándares D 10/01, se establece en **≥ 60 m²s/plaza**.

b) *Estándar de superficie construida mínima*: se establece igualmente según la antigüedad del establecimiento:

- Para los desarrollados antes del Reglamento D 149/86, no se establece ya que no existía este parámetro.
- Para los posteriores al citado Reglamento, se considera el número de plazas autorizadas conforme a dicho Reglamento.

c) *Plazas existentes*: será de aplicación si el número de plazas existentes es inferior a la aplicación de los dos parámetros anteriores, salvo que la edificabilidad no esté agotada, en cuyo caso se aplicarían los parámetros contemplados para un establecimiento nuevo.

B2.b) Establecimientos Extrahoteleros

Categoría mínima

Se establece como categoría mínima la existente. Si para los establecimientos de 1 y 2 llaves se realiza la renovación edificatoria, la categoría mínima será de tres estrellas (3*).

Nº máximo de plazas alojativas

Si hay renovación edificatoria o reedificación con aumento de categoría, serán de aplicación los parámetros del apartado B3. Si no hay renovación o reedificación, el parámetro de aplicación se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:

a) *Estándar de suelo*: se establece según la antigüedad del establecimiento:

- Para los anteriores al PIOL'91, se establece el estándar de 40 m²s/pz.
- Para los posteriores al PIOL'91, se considera el estándar de 50 m²s/pz.
- Para los posteriores al D 10/01, se considera el estándar de 60 m²s/pz.

b) *Estándar de superficie construida*: se establece de manera análoga a los establecimientos hoteleros, según la antigüedad del establecimiento:

- Para los establecidos antes del Reglamento D 23/89, no se establece ya que no existía este parámetro.
- Para los posteriores al citado Reglamento, se considera el número de plazas autorizadas por el citado Reglamento.

c) *Plazas existentes*: será de aplicación si el número de plazas existentes es inferior a la aplicación de los dos parámetros anteriores, salvo que la edificabilidad no esté agotada, en cuyo caso se aplicarían los parámetros contemplados para un establecimiento nuevo.

B3) Renovación de establecimientos turísticos con aumento de categoría

B3.a) Establecimientos Hoteleros

Se considera un único supuesto:

3a.1) *Reconversión de Hoteles de 3* a Hoteles de 4* o 5**

Nº máximo de plazas alojativas:

El parámetro de aplicación se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:

- a) *Estándar de suelo*: Se establece en ≥ 50 m²s/plaza, salvo que el existente sea superior a 60 m²s/plaza, en cuyo caso éste último será el de aplicación.
- b) *Estándar de superficie construida*: Se establece en función de la categoría a obtener por el establecimiento a reconvertir:
 - Para alcanzar la categoría de cuatro estrellas (4*), se establece en 30 m²c/pz.
 - Para alcanzar la categoría de cinco estrellas (5*), se establece en 35 m²c/pz.
- c) *Plazas existentes*: será de aplicación si el número de plazas existentes es inferior a la aplicación de los dos parámetros anteriores.

B3.b) Establecimientos Extrahoteleros

3b.1) *Reconversión de apartamentos de 1 o 2 llaves a apartamentos de 3*, 4* o 5**

Nº máximo de plazas alojativas:

El más restrictivo de:

- a) *Estándar de suelo*: se establece en ≥ 50 m²s/plaza
- b) *Estándar de superficie construida*: Se establece en función de la categoría a obtener por el establecimiento a reconvertir:

- Para alcanzar la categoría de tres estrellas (3*), se establece en 25 m²c/pz.
 - Para alcanzar la categoría de cuatro estrellas (4*), se establece en 30 m²c/pz.
 - Para alcanzar la categoría de cinco estrellas (5*), se establece en 35 m²c/pz.
- c) *Plazas existentes*: será de aplicación si el número de plazas existentes es inferior a la aplicación de los dos parámetros anteriores, a excepción de aquellas parcelas en que la superficie edificable construida sea inferior a la permitida, en las que se aplicará el parámetro más restrictivo que resulte de los siguientes:
- Estándar de suelo ≥ 30 m²c/pz y/o
 - Estándar de superficie de parcela ≥ 60 m²s/pz

3b.2) Reconversión de apartamentos de 1,2 o 3 llaves a hoteles de 3*, 4* o 5*

Nº máximo de plazas alojativas:

El más restrictivo de:

- a) *Estándar de suelo*: se establece en ≥ 50 m²s/plaza
- b) *Estándar de superficie construida*: Se establece en función de la categoría a obtener por el establecimiento a reconvertir:
- Para alcanzar la categoría de tres estrellas (3*), se establece en 25 m²c/pz.
 - Para alcanzar la categoría de cuatro estrellas (4*), se establece en 30 m²c/pz.
 - Para alcanzar la categoría de cinco estrellas (5*), se establece en 35 m²c/pz.
- c) *Plazas existentes*: será de aplicación si el número de plazas existentes es inferior a la aplicación de los dos parámetros anteriores.

3b.3) Reconversión de apartamentos de 3 llaves a apartamentos de 4* o 5*

Nº máximo de plazas alojativas:

El más restrictivo de:

- a) *Estándar de suelo*: se establece en ≥ 50 m²s/plaza
- b) *Estándar de superficie construida*: Se establece en función de la categoría a obtener por el establecimiento a reconvertir:
- Para alcanzar la categoría de cuatro estrellas (4*), se establece en 30 m²c/pz.
 - Para alcanzar la categoría de cinco estrellas (5*), se establece en 35 m²c/pz.
- c) *Plazas existentes*: será de aplicación si el número de plazas existentes es inferior a la aplicación de los dos parámetros anteriores.

B4) Reconversión del uso residencial al turístico

En la reconversión del uso residencial al turístico, se distinguen dos supuestos, en función de si la parcela está o no edificada.

B4.a) Parcelas edificadas

Se establece la reconversión del uso residencial al turístico en la modalidad de uso extrahotelero (salvo solicitud expresa de cambio voluntario a uso hotelero), en base a los siguientes parámetros según el tipo a desarrollar:

a) Apartamentos.

- Categoría mínima a alcanzar: Cuatro estrellas ($\geq 4^*$)
- N° máximo de plazas alojativas: este parámetro se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:
 - Estándar de suelo $\geq 60 \text{ m}^2/\text{pz}$, o
 - Estándar de superficie construida $\geq 30 \text{ m}^2/\text{plaza}$, salvo en los sectores de Castillo del Águila y Las Coloradas, donde en aplicación del planeamiento de desarrollo, se establece en $\geq 35 \text{ m}^2/\text{plaza}$

No se contempla la reconversión en los siguientes casos:

- En aquellas parcelas de uso residencial unifamiliar, que se construyan parcela a parcela.
- En aquellas parcelas construidas como agrupadas, pero con una organización equivalente a la de viviendas unifamiliares: espacio propio de cada vivienda (parcela, piscina, etc) y ausencia de zonas comunes.

b) Villas.

El tipo de villas se podrán desarrollar mediante una actuación de conjunto o parcela a parcela. Las condiciones y limitaciones que se establecen para cada una de ellas son las siguientes:

Desarrollos conjuntos:

- a) Las parcelas o manzanas deberán estar situadas en un área o sector de uso característico turístico o residencial turístico.
- b) La parcela o grupo de parcelas deberán tener asignado el uso turístico extrahotelero en los planos de ordenación pormenorizada y en el tipo de villas en la ficha del ámbito respectivo.
- c) El número máximo de villas se obtendrá aplicando el más restrictivo de los siguientes:
 - Estándar de suelo: $450 \text{ m}^2/\text{villa}$.
 - Estándar de superficie construida mínima: se establece en $105 \text{ m}^2/\text{villa}$, inferior al PIOL ($120 \text{ m}^2/\text{villa}$) y superior al establecido en el vigente reglamento D 142/2010 ($67,20 \text{ m}^2/\text{villa}$).
 - El número de viviendas existentes.
- d) La dimensión mínima que deberá alcanzar cada villa y la superficie de suelo exclusivamente vinculada a la misma será la siguiente:

- Estándar de suelo: 300 m²s/villa.
- Estándar de superficie construida mínima: se establece en 80 m²c/villa, inferior al PIOL (120 m²c/villa) y superior al establecido en el vigente reglamento D 142/2010 (67,20 m²c/villa).

Desarrollos individualizados:

- a) Las parcelas deberán estar situadas en un área o sector de uso característico turístico o residencial turístico.
- b) La parcela ha de estar situada en una manzana con tipología de ciudad jardín aislada, con uso pormenorizado específico asignado de residencial unifamiliar, en la que la superficie media de las parcelas tienen una dimensión superior a:
 - Estándar de suelo: 650 m²s/villa.
 - Estándar de superficie construida mínima: se establece en 120 m²c/villa, igual al PIOL (120 m²c/villa) y superior al establecido en el vigente reglamento D 142/2010 (67,20 m²c/villa).
- c) Ha de estar señalado en la ficha de parámetros específicos la compatibilidad del uso turístico extrahotelero en el tipo villa con respecto al residencial unifamiliar asignado a la parcela.

B4.b) Parcelas no edificadas

Se establece la reconversión del uso residencial al turístico en la modalidad de uso hotelero, salvo cuando tengan una superficie de parcela inferior a 6.000 m²s, donde se establece la reconversión a apartamentos, siendo los parámetros análogos a los establecidos en el epígrafe precedente para las parcelas no edificadas. Se considera compatible el uso residencial durante ocho años, desde la entrada en vigor del Plan General, transcurridos los cuales se extinguirá esta compatibilidad.

No se contempla la reconversión en las parcelas de ciudad jardín aislada, salvo la compatibilidad del uso extrahotelero de villas con similares requisitos a los establecidos para las parcelas edificadas.

CUADROS RESUMEN

A continuación, se incluye dos cuadros resumen de todas las parcelas establecidas en este plan general de uso turístico (hoteleras y extrahoteleras), dónde se refleja la aplicación de todos los parámetros y consideraciones anteriores.

En estos cuadros se reflejan los parámetros que contienen las fichas de cada ámbito o área de ordenación, incluyendo además todos aquellos condicionantes que han de ser tenidos en cuenta para determinar los parámetros indicados en función de los criterios anteriormente establecidos: altura del plan parcial (en número de plantas), usos específicos actuales, autorización turística (en función de la información aportada por el Cabildo Insular), año de construcción (aproximado), usos del plan parcial y estándares de superficie de suelo y de superficie construida por plaza, en función de los parámetros de ordenación establecidos. En el extremo derecho del cuadro, se reflejan: a) las plazas turísticas actuales (en función de la información recibida), y b) las plazas que resultarían de la aplicación de diversos estándares de suelo y superficie construida por plaza, destacando en negrita el parámetro que se ha determinado en la ordenación del plan general.

Código	Parcela P.P.	Denominación	Tipología	Superficie		Ocupación	Retranqueos		Superficie Edificable (4,6,7,8)		Altura (7,8,9)				Usos Específicos	Usos Específicos Actuales	Autorización	Año Construcción	Usos Plan Parcial	Plz. n°	Turístico		Plazas Turísticas					
				P.G.O.	m²s		Vías E.Lib. m	lindes m	m²c/m²s	m²c	P.G.O.		Plan Parcial								m²s/plz	m²c/plz	Actuales	m²s/ 50	m²s/ 60	m²c/ 35	m²c/ 30	m²c/ 25
											n°p	m	n°p	m														
AB1	24	Riu Playa Blanca	Abierta (5)	79.267	12,90	4		0,129	10.249	2	7,60	2		T.Hotelero ≥ 4*	En Trámite Extrahotelero (Abierto Hotel 4*)	Solicitud 31/03/00	≤ 2.001	Villas - RU	396	200	26	396	1.585	1.321	293	342	410	
AB2	27, 28	H10 Timanfaya Palace	Abierta	36.633	35,00	8(10)		0,548	20.057	4	14,40	5		T.Hotelero ≥ 4*	T.Hotelero 4*	Autor. 1998	1.997	Hotelero y ZV	398	92	50	398	733	611	573	669	802	
AB3	33		Abierta	36.280	30,00	4		0,500	18.137	2	7,60	1		T.Hotelero ≥ 4*				Terciario	605	60	30		726	605	518	605	725	
AB4	45,46	Natura Palace	Abierta	46.228	35,00	4(10)		0,506	23.393	5	17,80	5		T.Hotelero ≥ 4*	T.Hotelero 4*	Autor. 2002	2.000	Hotelero y ZV	466	99	50	466	925	770	668	780	936	
AB5	56	HI Club Hotel P. Blanca	Abierta	51.514	12,90	4		0,129	6.632	2	7,60	2		T.Hotelero ≥ 4*	En Trámite (T.Hotelero 4*)	Solicitud 27/12/01	2.000	Bungalow-RA	221	233	30	328	1.030	859	189	221	265	
AB6	14, 15	Corbeta	Abierta (5)	96.977	13,00	4		0,130	12.577	2	7,60	2		T.Hotelero ≥ 3*	T.Hotelero 3*	Autor. 1998	1.988	Villas - RU	720	135	17	720	1.940	1.616	359	419	503	
AB7	21	Iberostar Lanzarote Park	Abierta	35.127	35,00	8 (10)		0,836	29.355	4	14,40	5		T.Hotelero ≥ 3*	T. H-Apto.3*	Autor. 1991	1.991	Hotelero	666	53	44	666	703	585	839	979	1.174	
AB8	60	Paradise Island	Abierta	38.465	35,00	4		0,498	19.167	2	7,60	2		T.Hotelero ≥ 3*	T. H-Apto.3*	Autor. 2011	1.998	Apto Vdas -TE	604	64	32	604	769	641	548	639	767	
Total Montaña Roja T1				420.491				139.567											4.076	103	34							
AB1	100	H10 Rubicón Palace	Abierta	92.821	30,00	5(11)	5	0,754	70.000	5	17,80	5		T.Hotelero ≥ 4*	En Trámite (T.Hotelero 4*)	Solicitud 09/05/01	2.000	Hotelero	1.168	79	60	866	1.856	1.547	2.000	2.333	2.800	
AB2	/131		Abierta	21.833	30,00	5(11)	5	0,700	15.283	4	14,40	3		T.Hotelero ≥ 4*				Hotelero	364	60	42		437	364	437	509	611	
AB3	139,140,141		Abierta (4)	72.019	30,00	5(11)		0,376	27.068	4	14,40	5/2/2		T.Hotelero ≥ 4*				TH/RA/RA	902	80	30		1.440	1.200	773	902	1.083	
AB4	142,143		Abierta (5)	51.537	25,00	4/3(10)		0,256	13.210	2	7,60	2		T.Hotelero ≥ 4*				Bungalow-RA	440	117	30		1.031	859	377	440	528	
AB5	147		Abierta	25.769	20,00	4		0,200	5.153	2	7,60	2		T.Hotelero ≥ 4*				Bungalow-RA	171	151	30		515	429	147	172	206	
AB6	172	Royal Mónica-Calimera	Abierta	32.342	13,00	4	3	0,130	4.204	3	11,00	3		T.Hotelero ≥ 4* (14)	T.Hotelero 3*	Autor. 2004	≤1991	Hotelero	140	231	30		647	539	120	140	168	
AB7	/131		Abierta	23.812	30,00	5(10)	5	0,700	16.668	4	14,40	3		T.Hotelero ≥ 3*				Hotelero	440	54	38	440	476	397	476	556	667	
Total Montaña Roja T2				320.133				151.586												3.625	88	42						
AB1			Abierta	141.890	22,50	h/5		0,225	31.925	4(2)	14,40			T.Hotelero ≥ 4*					798	178	40		2.838	2.365	912	1.064	1.277	
AB2			Abierta	94.778	22,50	h/5		0,225	21.325	4(2)	14,40			T.Hotelero ≥ 4*					533	178	40		1.896	1.580	609	711	853	
AB3			Abierta	65.156	30,00	h/5		0,430	28.012	4(2)	14,40			T.Hotelero ≥ 4*					501	130	56		1.303	1.086	800	934	1.120	
AB4			Abierta	65.302	30,00	h/5		0,430	28.075	4(2)	14,40			T.Hotelero ≥ 4*					502	130	56		1.306	1.088	802	936	1.123	
AB5			Abierta	72.218	30,00	h/5		0,430	31.048	4(2)	14,40			T.Hotelero ≥ 4*					554	130	56		1.444	1.204	887	1.035	1.242	
Total Montaña Roja T3				439.344				140.385												2.888	152	49						
AB1	A	Bravo Palace	Abierta	11.376	40	h/3	(6)	0,52	5.953	4	14,40	2		T.Hotelero ≥ 4*	En Trámite (Sin Edificar)	Solicitud 12/12/01		T.Extrahotelero	190	60	31		228	190	170	198	238	
AB2	B	Princesa Yaiza	Abierta	34.619	40	h/3	(6)	0,71	24.667	4	14,40	3 (sobre rasante sólo 2p)		T.Hotelero ≥ 4*	T.Hotelero 5L*	Autor. 2003	≤2.001	T.Hotelero	660	52	37	660	692	577	705	822	987	
AB3	C	Hesperia Playa Dorada	Abierta	53.190	40	h/3		0,58	30.667	4	14,40	3 (sobre rasante sólo 2p)		T.Hotelero ≥ 4*	T.Hotelero 4*	Autor. 1991	1.989	T.Hotelero	832	64	37	832	1.064	887	876	1.022	1.227	
AB4	E	Son Bou	Abierta	9.507	35	h/3		0,35	3.333	4	14,40	3 (sobre rasante sólo 2p)		T.Hotelero ≥ 4*	En Trámite (T. H-Apto.4*)	Solicitud 22/01/04	≤2.001	T.Hotelero	111	86	30	110	190	158	95	111	133	
AB5	J	Sun Royal	Abierta	23.809	35	h/3		0,32	7.667	3	11,00	2		T.Hotelero ≥ 3*	T. H-Apto.3*	Autor. 2007	1.989	T.Extrahotelero	400	60	19	400	476	397	219	256	307	

Código	Parcela P.P.	Denominación	Tipología	Superficie		Ocupación	Retranqueos		Superficie Edificable (4,6,7,8)		Altura (7,8,9)				Usos Específicos	Usos Específicos Actuales	Autorización	Año Construcción	Usos Plan Parcial	Plz. n°	Turístico		Plazas Turísticas					
				P.G.O.	m²s		Vías E.Lib. m	lindes m	m²c/m²s	m²c	P.G.O.		Plan Parcial								m²s/plz	m²c/plz	Actuales	m²s/ 50	m²s/ 60	m²c/ 35	m²c/ 30	m²c/ 25
				n°p	m		n°p	m																				
AB6	L	H10 Lanzarote Princess	Abierta	37.559	35	h/3	5	0,49	18.333	4	14,40	3 (sobre rasante sólo 2p)	T.Hotelero ≥ 4*	T.Hotelero 4*	Autor. 1989	1.986	T.Hotelero	794	47	23	794	751	626	524	611	733		
AB7	240-247	Sun Tropical Island	Abierta	39.890	35	5		0,50	20.000	2	7,60	2	T.Hotelero ≥ 4*	T.Hotelero 4*	Autor. 2007	1.989	VdasApto-RA	798	50	25	828	798	665	571	667	800		
AB8	G	Sun Park	Abierta	26.909	35	h/3		0,33	8.833	3	11,00	2	T.Hotelero ≥ 3*	T. H-Apto.1*	Autor. 1991	1.988	T.Extrahotelero	318	85	28	318	538	448	252	294	353		
AB9	K	Cay Beach Sun	Abierta	23.699	35	h/3		0,30	7.000	3	11,00	2	T.Hotelero ≥ 3*	T. H-Apto.3*	Autor. 2006	1.989	T.Extrahotelero	318	75	22	318	474	395	200	233	280		
Total Costa Papagayo				260.558					126.453									4.420	59	29								
AB1	H2		Abierta	41.906	35 (1)	h/5		0,605	25.373	3(1)	11,00	2	7,70	T.Hotelero ≥ 4*			T.Hotelero	698	60	36		838	698	725	846	1.015		
Total Playa Blanca				41.906					25.373									698	60	36								
AB1	J (2)	Iberostar Papagayo	Abierta	14.049	40	10 (3)		0,99	13.909	4	14,40	3	9,00	T.Hotelero ≥ 4*	En Trámite (T.Hotelero 4*)	Solicitud 07/11/02	≤2.001	T.Hotelero	281	50	49	338	281	234	397	464	556	
Total San Marcial del Rubicón				14.049					13.909									281	50	49								
AB1	H1	0	Abierta	100.767	30,00	h/3		0,597	60.155	4	14,40	4	15,00	T.Hotelero ≥ 4* (17)			T.Hotelero	1.440	70	42		2.015	1.679	1.719	2.005	2.406		
AB2	H2	Gran Melia Volcán Lanz.	Abierta	30.747	45,00	h/3		0,628	19.312	4(10)	14,40	4	15,00	T.Hotelero ≥ 4*	T.Hotelero 5L*	Autor. 2002	≤ 2.001	T.Hotelero	502	61	38	502	615	512	552	644	772	
AB3	A-41,42 (5)	Rubimar	Abierta	12.582	35,00	5	4	0,601	7.568	4	14,40	2	6,50	T.Hotelero ≥ 4*	T. H-Apto.4*	Autor. 2007	≤ 2.001	T.Extrahotelero	201	63	38	201	252	210	216	252	303	
Total Castillo del Águila				144.096					87.035									2.143	67	41								
AB1	1, 2	Papagayo Arena	Abierta	37.400	35 (5)	h/3(5)	h	0,71	26.723	4	14,40	4	14,40	T.Hotelero ≥ 4*	En Trámite (T.Hotelero 4*)	Solicitud 25/06/03	≤2.001	T.Hotelero	747	50	36	747	748	623	764	891	1.069	
AB2	3, 4 (3)	Dream Gran Castillo	Abierta	28.193	35	h/3	h	0,58	16.464	4	14,40	4	14,40	T.Hotelero ≥ 4*	No aparece en Datos Cabildo año 2012 (T.Hotelero 5*)	A.Previa tanto 05/10/99 para el P.Básico como la del 16/11/00 para el P.Ejecución pero quedaron extinguidas por no comenzar las obras después de un año otorgada la licencia de ejecución	2.003	T.Hotelero	470	60	35	462	564	470	470	549	659	
AB3	5	Dream Gran Castillo	Abierta	11.094	30	5	3 (6)	0,48	5.357	4	14,40	4	14,40	T.Hotelero ≥ 4*	No aparece en Datos Cabildo año 2012 (48Aptos-hotel)		2.003	T.Extrahotelero	153	73	35	96	222	185	153	179	214	
Total Las Coloradas				76.687					48.544									1.370	56	35								
AB1	74	Hesperia Lanzarote	Abierta	34.908	45	h/3 (4)		0,70	24.552	4(9)	14,40	4	10,00	T.Hotelero ≥ 4*	T.Hotelero 5*	Autor. 2004	≤2.001	T.Hotelero	600	58	41	600	698	582	701	818	982	
Total Cortijo Viejo				34.908					24.552									600	58	41								
AB1	113, 114, 125	Iberostar Costa Calero	Abierta	43.697	45	h/3(6)		0,57	24.920	4(11)	14,40	3	10,00	T.Hotelero ≥ 4*	T.Hotelero 4*	Autor. 2008	≤2.001	T.Hotelero	680	64	37	680	874	728	712	831	997	
Total Puerto Calero				43.697					24.920									680	64	37								
TOTAL				1.795.869					782.324									20.781	86	38								

Montaña Roja T1:

(5) Con destino a construcciones auxiliares cerradas y cubiertas, así como a terrazas y porches cubiertos y abiertos, se podrá aumentar la superficie edificable y ocupación establecida. La superficie ocupable por todas ellas no podrá exceder del 12% de la superficie de la parcela, sin que las construcciones cerradas puedan superar una ocupación del 6%.

(10) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

Montaña Roja T2:

(4) Parte de la parcela está afectada por el entorno de protección del BIC incoado de La Campana. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

(5) Parte de la parcela está afectada por el entorno de protección del BIC del Faro de Pechiguera. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

(10) El retranqueo con respecto al viario público será de 4 metros. El resto de retranqueos a espacios públicos será de 3 metros

(11) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

Código	Parcela P.P.	Denominación	Tipología	Superficie		Ocupación	Retranqueos		Superficie Edificable (4,6,7,8)		Altura (7,8,9)				Usos Específicos	Usos Específicos Actuales	Autorización	Año Construcción	Usos Plan Parcial	Plz.	Turístico		Plazas Turísticas					
				P.G.O.	m ² s		Vías E.Lib.	lindes	m ² c/m ² s	m ² c	P.G.O.		Plan Parcial								m ² s/ plz	m ² c/ plz	Actuales	m ² s/ 50	m ² s/ 60	m ² c/ 35	m ² c/ 30	m ² c/ 25
					%		m	m			nºp	m	nºp	m							nº							
<p>(14) Se considera compatible el uso residencial (Unifamiliar agrupada). El número máximo de viviendas será de 42. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.</p> <p>Montaña Roja T3: (2) En la cuarta planta no se podrá desarrollar una superficie edificable superior al 10% de la permitida.</p> <p>Costa de Papagayo: (6) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentaria</p> <p>(7) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, no computarán las terrazas y porches cubiertos y abiertos, al aplicar los criterios de cómputo de superficie edificable del primitivo Plan Parcial. No podrán superar una ocupación del 10% de la superficie de la parcela en planta baja. Si computarán a efectos de ocupación.</p> <p>Playa Blanca: (1) Cada escalón en los que se desarrolle la edificación no podrá tener en ningún caso una altura superior a 3 plantas en una proyección sobre un plano vertical situado frente a la planta de inferior cota. La distancia mínima en su proyección horizontal entre dos cuerpos edificados será de 8,00 metros, debiendo tener esta banda un tratamiento ajardinado que ayude a minorar el impacto visual del edificio.</p> <p>San Marcial del Rubicón: (2) Se deberá reajustar el cerramiento de la parcela en el frente marítimo conforme a la ordenación establecida por este Plan General que se corresponde con la del Plan Parcial. (3) Los cuerpos salientes podrán desarrollarse sobre los espacios de retranqueo. En cualquier caso habrá de respetarse la Servidumbre de Protección de Costas (4) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartados 4, 5 y 6, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificables que provienen de los del primitivo PlanParcial: No computarán las escaleras, pasillos y terrazas abiertas. Si las terrazas son cubiertas y abiertas por los laterales tampoco computan. Si las terrazas son cubiertas y abiertas por un lateral y cerrado por otro computan al 50%. Si las terrazas son cubiertas y cerradas por dos laterales computan al 100%.</p> <p>Castillo del Águila: (5) Se deberá reajustar el cerramiento de la parcela en el frente marítimo conforme a la ordenación establecida por este Plan General que se ha hecho corresponder con la del Plan Parcial. (8) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, no computarán las terrazas abiertas por tres de sus lados, al aplicar los criterios de cómputo de superficie edificable del primitivo Plan Parcial. (10) La edificabilidad máxima para las plantas 4ª, 3ª y 2ª, sera respectivamente de 773, 2.317 y 6.759 m²c. La altura máxima en la zona de respeto (140 m.) de la Torre de Las Coloradas será de una planta y de tres en la zona anexa (140-150 m). (17) Se considera compatible el uso comercial y de restauración en una superficie edificable máxima de 3.496 m²c. El tipo permitido será el de centro comercial y los locales podrán abrir directamente sobre el paseo marítimo.</p> <p>Las Coloradas: (3) Se deberá reajustar el cerramiento de la parcela en el frente marítimo conforme a la ordenación establecida por este Plan General que se ha hecho corresponder con la del Plan Parcial. (5) Se permite la conexión subterránea entre los dos ámbitos de la parcela situados a cada lado del peatonal reflejado en los planos de ordenación. (6) El retranqueo al eje de la canalización del barranco será de 20 m. (7) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartados 5 y 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificables que provienen en parte de los del primitivo Plan Parcial: No computarán los cuerpos salientes abiertos. Si los cuerpos salientes estuvieran cerrados por dos o más laterales computarán en su totalidad. (8) En relación a lo establecido en el artículo 4.3.7 apartado 1, el techo del sótano habrá de estar a menos de 1,20 metros del nivel de la cota de suelo.</p> <p>Cortijo Viejo: (4) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias. (6) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificable: No computarán las terrazas y porches cubiertos y abiertos. Estos espacios no computables a efectos de superficie edificable, no podrán superar una ocupación del 20% de la superficie de la parcela y computarán a efectos de ocupación. (7) En relación a lo establecido en el artículo 4.3.7 apartado 1, el techo del sótano habrá de estar a menos de 0,50 metros del nivel de la cota del suelo. (9) Como excepción a lo contemplado en el artículo 4.3.6.4., los remates de cajas de escalera y cuartos de ascensores podrán conservar el plano de fachada del resto de plantas.</p> <p>Puerto Calero: (6) El retranqueo se establece en relación al viario, no con respecto a las áreas ajardinadas. En la rotonda se podrá mantener el plano de fachada definido en relación al viario. (8) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificable: No computarán las terrazas y porches cubiertos y abiertos. Estos espacios no computables a efectos de superficie edificable, no podrán superar una ocupación del 20% de la superficie de la parcela en planta baja y computarán a efectos de ocupación. (9) En relación a lo establecido en el artículo 4.3.7 apartado 1, el techo del sótano habrá de estar a menos de 0,50 metros del nivel de la cota de suelo. (11) Como excepción a lo contemplado en el artículo 4.3.6.4., los remates de cajas de escalera y cuartos de ascensores podrán conservar el plano de fachada del resto de plantas.</p>																												

TURÍSTICO EXTRAHOTELERO

Código	Parcela P.P.	Denominación	Tipología	Superficie		Retranqueos			Superficie Edificable (4,6,7,8)				Altura (7,8,9)				Usos Específicos	Usos Específicos Actuales	Autorización	Año Construcción	Usos Plan Parcial	Plz.	Turístico		Plazas Turísticas					
				P.G.O.	Ocupación	Vías	E.Lib.	lindes	m²c/m²s		m²c		P.G.O.		Plan Parcial								m²s/plz	m²c/plz	Actuales	m²s/ 50	m²s/ 60	m²c/ 35	m²c/30	m²c/ 25
									m²s	%	m	m	m²p	m	m²p	m														
AB9	53		Abierta	19.468	12,60	4		0,126	2.447	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 4*(16)				Bungalow-RA	82	237	30		389	324	70	82	98			
AB10	58		Abierta	39.726	30,00	4		0,500	19.863	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 4*				Apto Vdas - TE	662	60	30		795	662	568	662	795			
AB11	7	Las Brisas	Abierta	48.048	25,00	3		0,488	23.434	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 3*	Apartamento 3*	Autor. 1991	1.988	Apto Vdas - TE	781	62	30	384	961	801	670	781	937			
AB12	8	Las Casitas	Abierta	16.066	25,00	3		0,481	7.724	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 3*	Apartamento 3*	Autor. 1982	1.984	Apto Vdas - TE	257	63	30	144	321	268	221	257	309			
AB13	12, /17	Casas del sol	Abierta	52.538	25,00	3		0,407	21.392	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 3*	Apartamento 3*	Autor. 1981	1.979	TE y Zverde	611	86	35	372	1.051	876	611	713	856			
AB14	20a	Puerto Chico	Abierta	8.290	31,50	4-0(10,11)		0,315	2.610	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 3*	Apartamento 1*	Autor. 2006	1.985	Vdas Rest. - RM	104	80	25	110	166	138	75	87	104			
AB15	22	Playa Flamingo	Abierta	43.642	35,00	3(10)		0,490	21.398	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 3*	Apartamento 2*	Autor. 1989	1.986	Vdas Rest. - RM	703	62	30	703	873	727	611	713	856			
AB16	23	Playa Limones	Abierta	23.923	13,20	4		0,132	3.147	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 3*	Apartamento 3*	Autor. 1990	1.989	Bungalow - RA	152	157	21	152	478	399	90	105	126			
AB17	26	Lanzasur Club	Abierta (5)	67.901	13,10	4		0,131	8.872	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 3*	Apartamento 3*	Autor. 1996	1.996	Villas - RU	456	149	19	456	1.358	1.132	253	296	355			
AB18	31	Jardines del Sol	Abierta (5)	34.473	13,00	4		0,130	4.488	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 4*	Apartamento 4*	Autor. 1991	1.989	Villas - RU	234	147	19	234	689	575	128	150	180			
AB19	35	Valparaiso	Abierta	32.901	13,00	4		0,130	4.290	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 3*	Apartamento 1*	Autor. 1989	1.985	Bungalow - RA	172	191	25	196	658	548	123	143	172			
AB20	40	Riosol Club	Abierta	37.663	13,00	4		0,130	4.883	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 3*	Apartamento 2*	Autor. 1996	1.991	Bungalow - RA	195	193	25	240	753	628	140	163	195			
AB21	42	Atlantic Gardens	Abierta	31.803	13,00	4		0,130	4.125	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 3*	Apartamento 3*	Autor. 1991	1.989	Bungalow - RA	224	142	18	224	636	530	118	138	165			
AB22 (2)	48	Natura Garden	Abierta	26.240	10,90	4		0,109	2.851	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 3*(17)	Apto.3* y Com.	Autor. 2001	≤ 1.991	Bungalow - RA	100	262	29	100	525	437	81	95	114			
Total Montaña Roja T1				482.682					131.524										4.733	102	28									
AB8	123		Abierta	59.876	11,70	4		0,131	7.814	2	6,80	2		T.Apartam. ≥ 4*				Bungalow - RA	260	230	30		1.198	998	223	260	313			
AB9	126		Abierta (2)	18.068	13,80	4/3(9)		0,128	2.304	2	6,80	2		T.Apartam. ≥ 4*	Residencial			Villas - RU	77	235	30	19v	361	301	66	77	92			
AB10	128		Abierta	29.465	16,10	4		0,161	4.730	2	6,80	2		T.Apartam. ≥ 4*				Bungalow - RA	157	188	30		589	491	135	158	189			
AB11	133		Abierta	37.685	13,00	4		0,130	4.898	2	6,80	2		T.Apartam. ≥ 4*(15)				Bungalow - RA	163	231	30		754	628	140	163	196			
AB12	136	Resid. Heredad Kamezi	Abierta (2)	19.206	11,90	4/3(10,11)		0,130	2.497	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 4*	Residencial		≤ 2.001	Villas - RU	108	178	23	108	384	320	71	83	100			
AB13	177	Coral Beach	Abierta (2)	30.908	13,00	4(11)		0,130	4.025	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 3*	Apartamento 3*	Autor. 2005	≤ 2.001	Villas - RU	148	209	27	148	618	515	115	134	161			
Total Montaña Roja T2				195.208					26.268										913	214	29									
AB10	F	H10 Bahía B. Rock	Abierta	19.584	40	h/3		0,41	8.000	3	11,00	2		T.Apartam. ≥ 3*	Apartamento 3*	Autor. 1988	1.987	T.Apartamentos	400	49	20	400	392	326	229	267	320			
Total Costa Papagayo				19.584					8.000										400	49	20									
AB2	IP	Iberostar Papagayo P.	Abierta	8.251	35	5		0,61	4.993	2	7,60	2	6,00	T.Apartam. ≥ 4*	En Trámite (Apartamento 4*)	Solicitud 10/02/05	≤ 2.001	Residen./Turis.	166	50	30	166	165	138	143	166	200			
Total San Marcial Rubicón				8.251					4.993										166	50	30									
AB4	A-10,11,12,13,14	0	Abierta	9.351	35,00	5	4	0,421	3.937	2	7,60	2	6,50	T.Apartam. ≥ 4*		Autorizado Apto 5 LI (51 aptos) 06/11/00		T.Apartamentos	112	83	35	102	187	156	112	131	157			
AB5	A-15,16,17,18	0	Abierta	6.760	35,00	5	4	0,422	2.856	2	7,60	2	6,50	T.Apartam. ≥ 4*		Autorizado Apto 5 LI (38 aptos) 06/11/00		T.Apartamentos	82	82	35	76	135	113	82	95	114			
AB6	AB-28,29,30,31,37,38	0	Abierta	14.128	35,00	5	4	0,40	5.588	2	7,60	2	6,00	T.Apartam. ≥ 4*(18)				Viv. Unif. Agrup.	160	88	35		283	235	160	186	224			
AB7	A-32,33	0	Abierta	4.409	35,00	5	4	0,409	1.805	2	7,60	2	6,50	T.Apartam. ≥ 4*				T.Apartamentos	52	85	35		88	73	52	60	72			
AB8	A-39,40	0	Abierta	4.193	35,00	5	4	0,421	1.765	2	7,60	2	6,50	T.Apartam. ≥ 4*				T.Apartamentos	50	84	35		84	70	50	59	71			
AB9	A-43,44,45	0	Abierta	6.905	35,00	5	4	0,422	2.916	2	7,60	2	6,50	T.Apartam. ≥ 4*				T.Apartamentos	83	88	35		138	115	83	97	117			
AB10	A-56,57	0	Abierta	7.220	35,00	5 (7)	4	0,479	3.458	2	7,60	2	6,50	T.Apartam. ≥ 4*				T.Apartamentos	98	83	35		144	120	99	115	138			
AB11	A-58,59,60,61	0	Abierta	13.544	35,00	5	4	0,471	6.377	2	7,60	2	6,50	T.Apartam. ≥ 4*				T.Apartamentos	182	84	35		271	226	182	213	255			
CJ3A	AB-46-48,50	0	C.J.Agrupada	9.746	23,00	5	4	0,234	2.282	2(9)	6,50	2	6,50	T.Villas (19)				Viv. Unif. Agrup.	60	83	35	20v	195	162	65	76	91			
CJ3B	A-49	0	C.J.Agrupada	2.221	35,00	5	4	0,465	1.032	2	6,50	2	6,50	T.Villas (19)				Viv. Unif. Agrup.	12	74	35	4v	44	37	29	34	41			
Total Castillo del Águila				78.477					32.016										891	88	36									
AB4	6	0	Abierta	9.100	40	5	3 (6)	0,40	3.640	2	7,60	2	6,00	T.Apart. ≥ 4*(10)				Resi. Agrupada	104	88	35		182	152	104	121	146			
AB5	12	Coloradamar	Abierta	13.919	17	5	h/3	0,17	2.336	2	7,60	2	6,50	T.Apartam. ≥ 4*	En Trámite (Apartamento 3*)	Solicitud 15/07/03	≤ 2.001	T.Extrahotelero	67	208	35	64	278	232	67	78	93			

Código	Parcela P.P.	Denominación	Tipología	Superficie		Retranqueos			Superficie Edificable (4,6,7,8)				Altura (7,8,9)				Usos Específicos	Usos Específicos Actuales	Autorización	Año Construcción	Usos Plan Parcial	Plz.	Turístico		Plazas Turísticas					
				P.G.O.	Ocupación	Vías	E.Lib.	lindes	P.G.O.		Plan Parcial		m²s/plz	m²c/plz	Actuales	m²s/ 50							m²s/ 60	m²c/ 35	m²c/30	m²c/ 25				
				m²s	%	m	m	m²c/m²s	m²c	nºp	m	nºp															m			
AB6	14	Cay Beach Papagayos	Abierta	17.337	24	5	h/3	0,23	4.055	2	7,60	2	6,50	T.Apartam. ≥ 4*	En Trámite (Apartamento 4*)	Solicitud 01/10/03	≤ 2.001	T.Extrahotelero	116	149	35	150	347	289	116	135	162			
AB7	16	Iberostar La Bocayna	Abierta	18.740	19	5	h/3	0,29	5.460	2	7,60	2	6,50	T.Apartam. ≥ 4*	Apartamento 3*	Autor. 2004	≤ 2.001	T.Extrahotelero	144	130	38	144								
Total Las Coloradas				59.096					15.491										431	137	36									
AB2	71		Abierta	14.582	40	h/3		0,53	7.773	2	7,60	1	4,50	T.Apartam. ≥ 4*	Sin urbanizar	0	0	E.Deportivo	243	60	32		292	243	222	259	311			
AB3	72		Abierta	3.178	40	h/3(4)		0,49	1.550	2	7,60	2		T.Apartam. ≥ 4*	Sin urbanizar	0	0	E.Deportivo	52	61	30		64	53	44	52	62			
Total Cortijo Viejo				17.760					9.323										295	121	62									
CJ3F	6A	Viña Y Cabrera	C.J.Agrupada	2.810	40 (5)	h/3	h/3	0,32	899	2(10)	7,60	1,2 20%	3,5/6,5	T.Apartam.≥4*(14)	En Trámite	Solicitud 04/02/02	2.002	T.Extrahotelero	30	94	30	42	56	47	26	30	36			
Total Puerto Calero				2.810					899										30	94	30									
TOTAL				863.868					228.514										7.859	854	270									

Montaña Roja T1:

(2) Con carácter previo a la concesión de nuevas licencias de edificación se habrá de completar la red de canalización de aguas pluviales que se encuentra ejecutada en parte en algunas parcelas.

(5) Con destino a construcciones auxiliares cerradas y cubiertas, así como a terrazas y porches cubiertos y abiertos, se podrá aumentar la superficie edificable y ocupación establecida. La superficie ocupable por todas ellas no podrá exceder del 12% de la superficie de la parcela, sin que las construcciones cerradas puedan superar una ocupación del 6%.

(10) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

(11) El retranqueo a la zona de aparcamiento y area ajardinada será de 0 metros..

(16) Se considera compatible el uso residencial (Unifamiliar agrupada). El número máximo de de viviendas será de 24. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.

(17) Se considera compatible el uso terciario existente.

Montaña Roja T2:

(2) Con destino a construcciones auxiliares cerradas y cubiertas, así como a terrazas y porches cubiertos y abiertos, se podrá aumentar la superficie edificable y ocupación establecida. La superficie ocupable por todas ellas no podrá exceder del 12% de la superficie de la parcela, sin que las construcciones cerradas puedan superar una ocupación del 6%.

(10) El retranqueo con respecto al viario público será de 4 metros. El resto de retranqueos a espacios públicos será de 3 metros

(11) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

(15) Se considera compatible el uso residencial (Unifamiliar agrupada). El número máximo de viviendas será de 48. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General. Mediante Modificación de Plan General se podría desarrollar en base a la tipología de Ciudad Jardín 2 con parcela mínima de 1.000 m²s y una vivienda por parcela.

Costa de Papagayo:

(7) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, no computarán las terrazas y porches cubiertos y abiertos, al aplicar los criterios de cómputo de superficie edificable del primitivo Plan Parcial. No podrán superar una ocupación del 10% de la superficie de la parcela en planta baja. Sí computarán a efectos de ocupación.

San Marcial del Rubicón:

(4) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartados 4, 5 y 6, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificables que provienen de los del primitivo PlanParcial: No computarán las escaleras, pasillos y terrazas abiertas. Si las terrazas son cubiertas y abiertas por los laterales tampoco computan. Si las terrazas son cubiertas y abiertas por un lateral y cerrado por otro computan al 50%. Si las terrazas son cubiertas y cerradas por dos laterales computan al 100%.

Castillo del Águila:

(7) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

(8) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, no computarán las terrazas abiertas por tres de sus lados, al aplicar los criterios de cómputo de superficie edificable del primitivo Plan Parcial.

(18) Se considera compatible el uso residencial (Unifamiliar agrupada). El número máximo de de viviendas será de 53. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.

(19) El número máximo de villas permitido será de 20 en la parcela CJ3A y de 4 en la CJ3B.

Las Coloradas:

(6) El retranqueo al eje de la canalización del barranco será de 20 m.

(7) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartados 5 y 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificables que provienen en parte de los del primitivo Plan Parcial: No computarán los cuerpos salientes abiertos. Si los cuerpos salientes estuvieran cerrados por dos o más laterales computarán en su totalidad.

(8) En relación a lo establecido en el artículo 4.3.7 apartado 1, el techo del sótano habrá de estar a menos de 1,20 metros del nivel de la cota de suelo.

(10) Se considera compatible el uso residencial (unifamiliar agrupada). El número máximo de viviendas será de 36. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.

Cortijo Viejo:

(4) Los usos, instalaciones y construcciones situadas en la servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y sus correspondientes disposiciones reglamentarias.

(6)Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificable: No computarán las terrazas y porches cubiertos y abiertos. Estos espacios no computables a efectos de superficie edificable, no podrán superar una ocupación del 20% de la superficie de la parcela y computarán a efectos de ocupación.

(7) En relación a lo establecido en el artículo 4.3.7 apartado 1, el techo del sótano habrá de estar a menos de 0,50 metros del nivel de la cota del suelo.

TURÍSTICO EXTRAHOTELERO

Código	Parcela P.P.	Denominación	Tipología	Superficie		Retranqueos			Superficie Edificable (4,6,7,8)		Altura (7,8,9)				Usos Específicos	Usos Específicos Actuales	Autorización	Año Construcción	Usos Plan Parcial	Plz.	Turístico		Plazas Turísticas					
				P.G.O.	Ocupación	Vías	E.Lib.	lindes	P.G.O.		Plan Parcial		m²s/ plz	m²c/ plz							Actuales	m²s/ 50	m²s/ 60	m²c/ 35	m²c/ 30	m²c/ 25		
				m²s	%	m	m	m	nºp	m	nºp	m																
Puerto Calero: (5) El ancho de cada una de las agrupaciones será inferior a 15 m. y su longitud no podrá exceder los 20 m. de fachada recta. (8) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificable: No computarán las terrazas y porches cubiertos y abiertos. Estos espacios no computables a efectos de superficie edificable, no podrán superar una ocupación del 20% de la superficie de la parcela en planta baja y computarán a efectos de ocupación. (9) En relación a lo establecido en el artículo 4.3.7 apartado 1, el techo del sótano habrá de estar a menos de 0,50 metros del nivel de la cota de suelo. (10) En la segunda planta se podrá desarrollar como máximo un 20% de la superficie edificable. (14) Se considera compatible el uso residencial. El número máximo de viviendas a desarrollar será de 9. Esta compatibilidad se extinguirá una vez transcurridos ocho años desde la entrada en vigor de este Plan General.																												

A continuación, se reflejan en dos cuadros resumen el total de establecimientos turísticos del municipio, tanto por ámbitos, por tipos y categorías del establecimiento y por porcentajes.

AMBITO	TIPO Y CATEGORÍA					TOTAL PLAZAS TURÍSTICAS
	HOTELES		EXT. APARTAMENTOS		EXT. VILLAS	
	≥4*	≥3*	≥4*	≥3*		
MONTAÑA ROJA T1	2.086	1.990	744	3.989		8.809
MONTAÑA ROJA T2	3.185	440	765	148		4.538
MONTAÑA ROJA T3	2.888					2.888
COSTA DE PAPAGAYO	3.784	636		400		4.820
CASTILLO DEL AGUILA	2.143		819		72	3.034
SAN MARCIAL DE RUBICÓN	281		166			447
PLAYA BLANCA	698					698
ACCESO A PLAYA BLANCA	500					500
LAS COLORADAS	1.370		431			1.801
PUERTO CALERO	680		30			710
CORTIJO VIEJO	600		295			895
	18.215	3.066	3.250	4.537	72	29.140

ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS				
Tipo Establecimiento Turístico	Categoría	Plazas Turísticas	% Total Turístico	% Total por Modalidad Turística
HOTELERO	≥4*	18.215	62,51	85,59
	≥3*	3.066	10,52	14,41
Total Hotelero		20.281	73,03	100,00
APARTAMENTOS	≥4*	3.250	11,35	41,35
	≥3*	4.537	15,84	57,73
VILLAS		72	0,25	0,92
Total Extrahotelero		7.859	26,97	100,00
TOTAL		29.140	100,00	

Esta cifra total de 29.140 plazas es inferior a la contemplada por el Plan Insular vigente para el municipio de Yaiza (34.900 plazas).

B5) Establecimientos turísticos en los núcleos del interior y en suelo rústico

A continuación se reflejan los criterios de admisibilidad contemplados en las Normas Urbanísticas, de aquellos establecimientos existentes o que se pretendan desarrollar

vinculados a edificaciones protegidas tanto en los núcleos urbanos del interior como en las diferentes categorías de suelo rústico en que se admita:

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

Art. 5.2.5, Compatibilidad de los usos con el Residencial:

5. Con la categoría de *Uso Residencial Rural*, salvo en los asentamientos rurales que estarán a su vez limitados a lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, se admiten como compatibles y, además los siguientes:

- *Turismo en el los tipos de Hotel Rural o Casa Rural en asentamientos rurales y en los tipos de Hotel Emblemático o Casa Emblemática en suelo urbano consolidado, exclusivamente en los elementos arquitectónicos inventariados o que se incluyan en el Catálogo de Protección, así como los establecimientos turísticos existentes que cuenten con autorización turística con las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y el planeamiento insular o territorial, El número máximo de plazas a desarrollar en cada núcleo será el establecido en el planeamiento insular o territorial.*

Normas Urbanísticas Generales

Ar. 5.2.1. Régimen de las categorías de suelo rústico de Protección Ambiental.

- *El uso residencial unifamiliar y de turismo en las modalidades de Hotel Rural y de Casa Rural, exclusivamente en las edificaciones que se incluyan en el Catálogo Arquitectónico, siempre que sus características sean apropiadas para desarrollar tal uso siempre y sean compatibles con la conservación y protección de los mismos, se garantice su sostenimiento y sean autorizadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y el planeamiento insular o territorial.*

Art. 5.2.2. Régimen del suelo rústico de Protección Agraria.

- *El residencial unifamiliar, turismo en las modalidades de Hotel Rural y Casa Rural, y restaurantes, exclusivamente en las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y sean autorizadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y el planeamiento insular o territorial.*

Art. 5.3.2. Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas al uso turístico

1. *Salvo los existentes autorizados, no se permiten nuevos establecimientos alojativos turísticos, salvo los de Hotel Rural y Casa Rural en aquellas edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico en las categorías de suelo rústico en que expresamente se permite en estas Normas.*

C) CRITERIOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL USO TURÍSTICO, DE LOS PROCESOS DE RENOVACIÓN Y RECUALIFICACIÓN, ASÍ COMO EL RÉGIMEN DE APLICACIÓN A LOS ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES

La ordenación pormenorizada del uso turístico y residencial turístico se ha realizado en aplicación de los criterios precedentes, justificándose a continuación la redacción de dos de los principales artículos y una disposición transitoria de las normas de ordenación pormenorizada, en relación a este aspecto.

C1) Art. 5.3.5. Ordenación pormenorizada del uso turístico

Entre la documentación planimétrica del plan, en los planos de ordenación pormenorizada se concreta el uso pormenorizado a nivel de parcela, estableciendo de manera detallada las condiciones de compatibilidad entre los diversos usos:

1. En los Planos de Ordenación Pormenorizada se determina para cada parcela o manzana el uso principal, que en el caso del turístico se distingue entre los específicos de hotelero o de extrahotelero (apartamento y villa), admitiéndose como usos secundarios los compatibles que resultan de lo contenido en este Título y -en su caso- en las fichas correspondientes.

Tal y como se había indicado en los criterios generales del modelo territorial, es objetivo del plan el de habilitar la mayor parte del suelo posible con destino turístico en la modalidad de uso hotelero, por lo que en todas las parcelas en las que se determina esta modalidad, no se permite la compatibilidad del uso extrahotelero, regulado tal que así:

2. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico hotelero, no se permite como compatible del mismo el uso turístico extrahotelero. Se establece para su admisibilidad la categoría mínima de Hotel de cuatro estrellas, salvo lo establecido para las instalaciones existentes en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y Disposiciones Transitorias de estas Normas.

En consecuencia, por las mismas razones de primar la modalidad hotelera frente a la extrahotelera, sí se permite la compatibilidad en sentido contrario (uso compatible hotelero en las parcelas de uso turístico extrahotelero):

3. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico extrahotelero (apartamento y villa), se considera compatible el uso turístico hotelero.[...]

Sin perjuicio de que sea objetivo genérico de este plan el de favorecer y fomentar la reconversión de los establecimientos turísticos existentes para mejorar la calidad de oferta (con una categoría mínima de tres estrellas), se permite para los establecimientos extrahoteleros de menor calidad conservar su clasificación y plazas autorizadas en las siguientes condiciones:

[...] Las instalaciones existentes de 1 y 2 llaves, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial, mantendrán la clasificación existente y podrán conservar el número de plazas autorizadas, con independencia de que en la ficha correspondiente se haya establecido una categoría mínima de tres estrellas y un número de plazas inferior, para los supuestos de renovación edificatoria. A estas instalaciones será de aplicación lo contemplado en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

Al objeto de primar la consolidación y gestión unitaria del uso turístico (evitando procesos de degradación como los derivados de la fragmentación de la unidad de explotación), se establece la obligación de inscripción registral conforme a las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial;

4. Los titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que está destinado la parcela y el inmueble, así como las limitaciones a la modificación del mismo según lo señalado en la legislación sectorial.

En base a lo establecido en el apartado 3 del art. 17 de la Ley de Suelo así como en el art.12 de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias:

5. Se podrá desarrollar un establecimiento turístico en dos parcelas colindantes o separadas únicamente por suelos de dominio público si cuenta con la autorización sectorial correspondiente. No se podrá transferir edificabilidades de una a otra parcela, debiéndose cumplir en cada parcela los parámetros urbanísticos establecidos, pero se podrá contemplar el traslado de plazas entre las parcelas conforme a las determinaciones que establezca la legislación sectorial turística.

Se considera en este Plan General que las villas turísticas han de ser los establecimientos turísticos de mayor calidad destinados a aquellos visitantes de mayor poder adquisitivo. Por otro lado, se ha de evitar la generación de productos que en base a sus características supongan un peligro potencial de repetición de los problemas de residencialización de los apartamentos turísticos o de parte de los mismos, tan frecuentes en el territorio canario y de muy difícil resolución. De acuerdo con tales criterios, se establecen los siguientes parámetros limitativos, que se recogen en el artículo 5.3.5:

7. *Las villas turísticas, salvo determinación más restrictiva de la legislación sectorial, se podrán desarrollar mediante una actuación de conjunto o parcela a parcela. Las condiciones y limitaciones que se establecen para cada una de ellas son las siguientes:*

a) *Desarrollos conjuntos:*

- *La parcela o grupo de parcelas deberán tener asignado el uso turístico extrahotelero en los planos de ordenación pormenorizada y en el tipo de villas en la ficha del ámbito respectivo.*
- *El número máximo de villas será el reflejado en la ficha de parámetros específicos.*
- *La dimensión mínima que deberá alcanzar cada villa y la superficie de suelo exclusivamente vinculada a la misma será la siguiente:*
 - *Superficie de suelo: $\geq 300 \text{ m}^2/\text{villa}$.*
 - *Superficie construida: $\geq 80 \text{ m}^2/\text{villa}$.*

b) *Desarrollos individualizados:*

- *La parcela ha de estar situada en una manzana con tipología de ciudad jardín aislada, con uso pormenorizado específico asignado de residencial unifamiliar, en la que se ha señalado en la ficha de parámetros específicos la compatibilidad del uso turístico extrahotelero en el tipo villa.*
- *La parcela ha de estar situada en una manzana con tipología de ciudad jardín aislada, con uso pormenorizado específico asignado de residencial unifamiliar, en la que se ha señalado en la ficha de parámetros específicos la compatibilidad del uso turístico extrahotelero en el tipo villa.*
 - *Superficie de suelo: $\geq 650 \text{ m}^2/\text{villa}$.*
 - *Superficie construida: $\geq 120 \text{ m}^2/\text{villa}$.*

El resto de condiciones y criterios se han desarrollado en el apartado B4) Reconversión del uso residencial al turístico.

C2) Art. 5.3.6. Incentivos a la renovación y recualificación de los establecimientos turísticos alojativos.

De acuerdo con las determinaciones contempladas en el Capítulo II, del Título II de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, este Plan General admite y contempla los siguientes criterios para la renovación y recualificación turística de la planta alojativa existente. Con el fin de no desvirtuar sustancialmente las características de los núcleos turísticos de Yaiza, entre otros, baja densidad y edificabilidad, y de no producir un

desfase entre el número de usuarios y las dotaciones, equipamientos e infraestructuras previstas, se establecen los siguientes parámetros limitativos en relación a los máximos contemplados en la mencionada legislación.

1. La superficie edificable establecida en las fichas de ordenación pormenorizada podrá ser incrementada si así se derivara de las determinaciones de la legislación urbanística o sectorial, en relación a los procesos de renovación edificatoria de la planta turística existente, por rehabilitación edificatoria de la edificación existente en la parcela o por traslado desde otra parcela. Este aumento de superficie edificable, en la parcela en ningún caso, supondrá:

- Una alteración del resto de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente (retranqueos, ocupación, alturas, etc.).

- Un aumento superior al 50% de la superficie edificable contemplada.

- Un aumento bruto superior a 0,20 m²c/ m²s.

- En ningún caso el coeficiente de edificabilidad resultante total será superior a 0,70 m²c/ m²s, salvo que en la correspondiente ficha esté establecida una superficie edificable o coeficiente de edificabilidad superior.

2. En los procesos de renovación edificatoria con cambio de modalidad y/o aumento de categoría, el número de plazas máximo que se puede desarrollar en la misma parcela será el más restrictivo de aplicar los siguientes parámetros:

a) Suelo:

- Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m²s/plaza. Se aplicaría como límite de mínimo esta cifra.

- Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 m²s/plaza y 60 m²s/plaza. Se aplicaría como límite mínimo la de 50 m²s/plaza.

- Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m²s/plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

b) Superficie construida mínima:

- 35 m²c/plaza.

c) Cuando se produzcan incrementos de superficie edificable, la aplicación de los parámetros anteriores de superficie construida por plaza, lo será sobre la superficie edificable total resultante del incremento.

d) Las reflejadas en las fichas de parámetros específicos para cada parcela, cuando no sean de aplicación las determinaciones del apartado 1.

Las zonas comunes o zona general de los establecimientos hoteleros están reguladas según el cuadro del anexo del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, donde se establece para los hoteles de 4 y 5 estrellas una superficie de 1,75 y 2 m²c por plaza respectivamente. Esta dotación es muy baja y con el fin que los hoteles tengan mayor superficie en estas zonas comunes (salones, centro de conferencia, restaurantes, gimnasio, spa, instalaciones deportivas, miniclub,..) que dan lugar a una mayor cualificación se establece lo siguiente:

3. Las parcelas en las que se sitúen establecimientos turísticos hoteleros con 4 o más estrellas, podrán incrementar la superficie edificable establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, en un 40% de la prevista para la parcela en cuestión, siempre que dicho incremento esté destinado a zonas comunes que supongan un aumento las superficies mínimas exigidas en la reglamentación turística, sin que en ningún caso se pueda aumentar el número de plazas establecido.

Estos incrementos no podrán suponer en ningún caso:

- *Un aumento bruto superior a 0,30 m²c/m²s.*
- *Un coeficiente de edificabilidad resultante total superior a 1,00 m²c/m²s.*

Igual criterio se contempla para los establecimientos extrahoteleros, pero considerando para ellos una menor necesidad de zonas comunes.

4. Las parcelas en las que se sitúen establecimientos turísticos extrahoteleros con 4 o más estrellas, podrán incrementar la edificabilidad establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, en un 20% de la prevista para la parcela en cuestión, siempre que dicho incremento esté destinado a zonas comunes aumentando las superficies mínimas exigidas en la reglamentación turística, sin que en ningún caso se pueda aumentar el número de plazas establecido.

5. Se podrán aplicar conjuntamente los incrementos contemplados tanto para la renovación con cambio de modalidad o aumento de categoría como para el incremento de las zonas comunes de las instalaciones alojativas, siempre que para la parcela no supongan en ningún caso:

- *Un aumento superior al 75% de la superficie edificable contemplada.*
- *Un aumento bruto superior a 0,35 m²c/m²s.*
- *El coeficiente de edificabilidad resultante total será superior a 1,00 m²c/ m²s.*

Con el fin de garantizar una adecuada proporción de zonas comunes, principalmente piscinas, solariums y áreas ajardinadas, se establece un porcentaje de ocupación máxima con el fin de no generar un efecto contrario a la recualificación pretendida:

6. A los efectos previstos de lo establecido en los apartados 1, 3, 4 y 5, la ocupación establecida en la respectiva parcela podrá aumentar en un 50% de la establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, sin que, en ningún caso, suponga una ocupación de la parcela superior al 40%. No se podrá modificar el resto de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente (retranqueos, alturas, etc.).

Conforme a los criterios de la legislación sectorial turística, acorde con la legislación estatal y autonómica:

7. El incremento de edificabilidad estará sujeto, en concepto de recuperación de plusvalías y con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, al abono al Ayuntamiento de Yaiza del 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela de que se trate. Cuando el incremento de edificabilidad se materialice en la misma parcela y se trate de una transformación de un establecimiento extrahotelero a hotelero el abono será del 10%. El destino de estas aportaciones habrá de ser el contemplado en la legislación urbanística y sectorial.

En el siguiente apartado, se regula el criterio para el posible traslado de plazas producto de los incentivos a otras parcelas:

8. Las plazas o resto de plazas que no puedan ser ubicadas, en función de lo establecido en el apartado 2, o que no se desee ubicar en la misma parcela, derivadas de los incentivos de plazas adicionales resultantes de las determinaciones de la legislación sectorial, en relación a los procesos de renovación edificatoria de la planta turística existente con cambio de modalidad y/o aumento de categoría, así como de operaciones de sustitución, podrán ser trasladadas y materializadas en otra parcela que sea conforme a las determinaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y, en su caso, en el planeamiento insular y en este Plan General,

C3) Disposición Transitoria Tercera. Régimen de los establecimientos turísticos existentes

Como cuestión complementaria derivada de la legislación sectorial y con el objeto de dar encaje a determinados usos turísticos existentes y evitar situaciones generalizadas de fuera de ordenación basados en las determinaciones de la legislación sectorial, se establece un régimen transitorio que regula las condiciones de compatibilidad de los establecimientos turísticos existentes.

1. A los establecimientos turísticos existentes, conforme a las determinaciones del Reglamento de la actividad turística de alojamiento, no les será de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 13.2 y 14.3 y 4 del mismo.

Uno de los objetivos del plan es la recuperación del patrimonio arquitectónico a través de su rehabilitación como uso turístico, por lo que para la implantación de nuevos establecimientos de turismo rural se establece la condición de que la edificación esté incluida en el Catálogo de Protección que se desarrolle. No obstante, en cuanto a la oferta de turismo rural existente, si bien proporcionalmente su repercusión no es elevada frente al total de la planta hotelera (un 0'63% de la oferta, 111 plazas entre hoteles y casas rurales, además de 10 viviendas turísticas, excluyendo las plazas dentro de Espacios Naturales Protegidos), sí supone una actividad económica de cierta relevancia en los núcleos interiores de Yaiza, Uga, La Hoya y Femés o en el propio Casco de Playa Blanca. Por tanto, para estos establecimientos existentes que pudiesen no reunir las condiciones para ser incluidos en dicho Catálogo, se establece la siguiente excepción:

2. A los hoteles y casas rurales existentes autorizadas conforme a la normativa en su momento vigente, no se requerirá que la edificación esté incluida en el Catálogo de Protección.

3. Hasta tanto se desarrolle el Catálogo de Protección Arquitectónico, las consideraciones de interés patrimonial de los hoteles y casas emblemáticas, así como los hoteles y casas rurales, habrán de ser informados favorablemente por el Cabildo Insular.

Se establecen a continuación las condiciones de compatibilidad de las pensiones y apartamentos de 1 y 2 llaves existentes

4. Las pensiones existentes mantendrán la clasificación que ostenten, cumpliendo los requisitos de la legislación sectorial.

5. Los apartamentos con clasificación vigente en las categorías de 1 y 2 llaves cumplirán con los requisitos mínimos previstos en los Anexos 1 y 2 del Decreto 23/1989.

D) CRITERIOS NORMATIVOS SOBRE EL CÓMPUTO DE ALTURA, EDIFICABILIDAD Y USOS EN PLANTAS DE SÓTANO

En orden a la justificación del interés general que conlleva la correcta ordenación de toda la zona turística del municipio de Yaiza se ha objetivado la normativa, estableciéndose unas normas generales sobre alturas, cómputo de edificabilidad, rasantes, etc...; tal como se especifica en los criterios normativos sobre el cómputo de estos parámetros-El desarrollo del conjunto de las zonas turísticas, en base a diferentes planes parciales cada uno con su propia normativa, supone una considerable heterogeneidad en las definiciones de parámetros urbanísticos básicos, como el cómputo de la altura, edificabilidad sobre y bajo rasante o condiciones de los usos en planta sótano, lo que unido a la poca claridad de algunas definiciones concretas, ha dado lugar a diferentes criterios de interpretación del mismo concepto.

En consecuencia, en la normativa del plan general se ha previsto la homogenización de estos parámetros urbanísticos básicos, estableciendo una definición más precisa y completando en su caso diversas cuestiones no reguladas (como por ejemplo los usos en

sótano). No obstante, se han considerado las distintas normativas de los planes parciales, a fin de evitar que la nueva definición pudiese suponer una situación generalizada de fuera de ordenación, fruto de un cambio de normativa, para lo que se contemplan, en su caso, las necesarias excepciones que se señalan en las condiciones específicas de los diferentes ámbitos- siendo esta cuestión fundamental para el proceso de ejecución y cumplimiento de las Sentencias firmes recaídas en procesos contencioso-administrativos, que han apreciado la invalidez de las licencias de edificación de alojamientos de diferentes categorías, y que están mencionadas en la memoria de información de este Plan.

La ejecución de algunas de estas sentencias ha determinado la apertura de distintos procedimientos de otorgamiento de licencias de legalización, entre cuyos requisitos se determinó necesario la emisión de informe previo de compatibilidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.2.1, A.3 del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote, aprobado por Decreto del Gobierno de Canarias 63/1991, de 9 de abril (publicado en el Boletín Oficial de Canarias de fechas 17,19 Y 21 de junio), en respuesta a tales solicitudes de informes de compatibilidad el Consejo de Gobierno del Cabildo de Lanzarote, adoptó acuerdo en forma de propuesta, el 23 de Noviembre de 2011, en el que entre otros aspectos se señalaba:

“...cabe inferir que antes de entrar a valorar que si lo que resulta objeto de solicitud de informe de compatibilidad respeta o no el PIOL; como quiera que el PIOL tiene que pergeñar toda la cadena del planeamiento; no existe, a la vista de lo señalado, al menos por el momento, constancia objetiva de que tales planes, no sólo hayan completado plenamente su ejecución de conformidad con la legalidad aplicable, así también que se encuentren adaptados igualmente a la misma; pero es que, además, habría que determinar en cada caso su adecuación y adaptación al PIOL vigente.

Por tanto, y a la vista de lo expuesto, podemos concluir que, en ningún caso, en el procedimiento al que han de ser sometidos las actuaciones objeto del informe de compatibilidad con el PIOL se podrían aplicar criterios de legalidad, toda vez que no existen elementos objetivos que informen, precisamente, de la adecuación a aquél de los Planes Parciales que nos ocupan, para poder resolver desde ésta sede administrativa la conformidad o disconformidad con las determinaciones del PIOL vigente y, culminar, de ese modo, el procedimiento de ejecución judicial en cuyo curso han de encontrarse incardinados.

Procede, en consecuencia, que estén enervados todos los planes parciales municipio que nos ocupa y, que deben adaptarse tanto a la legislación vigente y aplicable como al propio PIOL.

En efecto, los planes parciales no están adaptados, no se conoce el cumplimiento o incumplimiento de las exigencias de aquellos a la hora de cumplir la legalidad; y por consiguiente, no sabemos si reúnen las condiciones objetivas jurídicamente viables para legitimar la edificación de acuerdo con el planeamiento insular en vigor.

Por tanto, y a la vista de todo lo expuesto, no hay criterio de legalidad aplicable que permita emitir los correspondientes informes de compatibilidad de las actuaciones pretendidas o en curso de ejecución de sentencia con el PIOL.”

Estas circunstancias de inseguridad jurídica han propiciado la inviabilidad o paralización de ejecución de las sentencias referidas; por tanto, una correcta ordenación va a significar el posibilitar el cumplimiento de las Sentencias, con el máximo respeto a los términos de su ejecución, y con la oportuna autorización del órgano judicial correspondiente, por ello el interés general es consustancial con este objetivo, así se da plena satisfacción al interés público de acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del TRLOTENC, y se aparta de cualquier atisbo de incurrir en la nulidad que determina el artº 103 de la Ley de la Jurisdicción, al margen de que desaparece la exigencia del mencionado informe de compatibilidad con la entrada en vigor del planeamiento urbanístico municipal adaptado al marco normativo actual.

Por lo que a los edificios turísticos se refiere se establece el cumplimiento estricto de la legislación turística en cuanto a estándares, así se determinan los siguientes estándares para el uso turístico: 1) suelo, 2) categoría mínima del establecimiento y 3) superficie mínima construida por plaza. Estos estándares se establecen a partir tanto del tipo de establecimiento (hotelero o extrahotelero) como de su antigüedad, en función de la legislación sectorial y planeamiento insular de aplicación en el momento de su autorización y construcción, no existiendo singularización particularista respecto a estas edificaciones como queda acreditado en las fichas de parámetros y condiciones específicas de los distintos ámbitos y aquí reflejadas.

Asimismo, cualquier incremento de aprovechamiento o edificabilidad lucrativa, sólo se recoge como incentivo a la renovación y recualificación de los establecimientos turísticos alojativos, y va a repercutir en beneficio de la Comunidad tal como se especifica en las normas de ordenación pormenorizada ya reseñadas del artículo 5.3.6 apartado 7.

D1) Altura

D1.a) Definición de la altura máxima y adaptación topográfica

En relación con la profusión en el variado planeamiento de desarrollo de diferentes definiciones del mismo parámetro urbanístico, la definición de altura máxima de la edificación ha supuesto problemas de interpretación, como por ejemplo, la establecida en la normativa del "Plan Parcial Las Coloradas" (art. 57), que indica que:

Para medir la distancia vertical, se tomará desde la rasante vertical del terreno sobre el que se asienta el edificio hasta la cara exterior del forjado de cubierta

Esta definición conlleva problemas de interpretación, ya que no queda claro si la altura se mide respecto al terreno natural o urbanizado, lo que queda resuelto con la definición en la normativa del plan general de este parámetro para las distintas tipologías contempladas, a su vez relacionados con otros conceptos básicos como rasante y cota. Se reproducen a continuación dos de los artículos más relevantes en relación a esta cuestión:

Art. 4.2.6. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:

- a) Rasante: es la altitud de la calle, plaza o espacio público en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados se considerará como tal el perfil de la acera existente.*
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.*
- c) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.*

Art. 4.3.6. Altura de la edificación.

- 1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la referencia altimétrica de la parcela. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.*
- 2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:*
 - a) Cumplirse en cualquier fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.*

b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante del viario o espacio libre público (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.

3. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.
4. Por encima de la altura máxima de edificación autorizada conforme a las definiciones anteriores, sólo podrán admitirse los antepechos y barandillas de una altura máxima de 1,00 metro, las construcciones e instalaciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, de calefacción y acondicionamiento de aire, instalaciones de energías renovables, antenas, lucernarios, elementos decorativos, etc.

En aquellas tipologías en las que expresamente se contemple, se admitirán los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores.

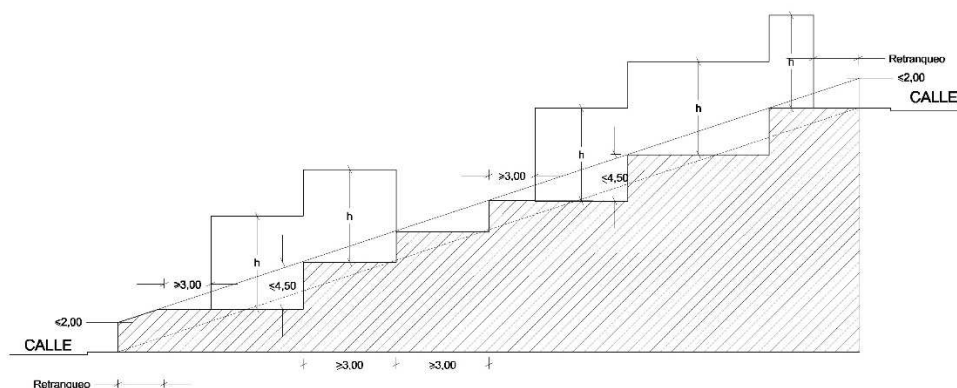
En ningún caso se admitirán usos habitables.

Las construcciones técnicas o auxiliares no podrán superar los 3,50 metros de altura, medidos desde la cara superior del forjado de la cubierta hasta la coronación de los parapetos o cumbreira. Deberán quedar debajo de diedros trazados a 45º sexagesimales desde el borde exterior de la cara superior del forjado de cualquier fachada, entendiéndose como tales, incluso las que se generan por escalonamiento de la edificación.

Además de la regulación de la altura máxima en plantas o la concreción de la definición de este parámetro, se ha complementado la normativa urbanística estableciendo una regulación detallada de las condiciones de implantación de la edificación y su adaptación topográfica (lo que además tiene el carácter de medida correctora ambiental para las áreas de interés geomorfológico), que se reproduce a continuación:

Art. 4.5.5. Adaptación topográfica.

1. Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural, con respecto a la cota de suelo de la parcela se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La altura máxima de coronación de los muros de contención, estará por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por otra parcela o por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero.
 - b) Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 4,50 metros, salvo en la alineación exterior que habrán de cumplir lo contemplado en el apartado anterior
 - c) La anchura mínima de los bancales será de 3,00 metros.
 - d) La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abanalamiento será igual o superior a 3,00 metros.



2. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural. Si la parcela tiene una forma irregular o un ancho variable, se habrán de desarrollar tantas secciones como situaciones singulares se presenten.
3. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes.
4. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregulares se podrán formular Estudios de Detalle, cuyo ámbito ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de la superficie de las parcelas que no han consumido el aprovechamiento establecido, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de adaptación topográfica coherente con los criterios de estas Normas, sin que ello produzca en ningún caso un aumento de la superficie edificable establecida.
5. Las determinaciones de este artículo no serán de aplicación en aquellas parcelas edificadas con licencia acorde a las condiciones de adaptación topográficas que se derivaran de la normativa en su momento vigente.

Por otra parte, derivado de la aprobación del Código Técnico de la Edificación, en la construcción se ha generalizado cada vez más el uso de falsos techos para dar cumplimiento a las diversas exigencias básicas de la mencionada normativa (paso de instalaciones, condiciones acústicas, etc.). En consecuencia, con carácter general se han aumentado las alturas en metros en proporción al número de plantas.

D1.b) Altura en plantas de la edificación

En la tabla resumen del uso turístico, entre otros valores se analiza parcela a parcela el parámetro de altura máxima de la edificación, donde se concluye que con carácter general, en el planeamiento parcial para el uso residencial y turístico extrahotelero la altura máxima se había establecido en dos plantas, mientras que para el uso hotelero la altura predominante se establecía entre tres y cuatro plantas, si bien en algunas zonas (como por ejemplo, Montaña Roja), el rango oscilaba desde las dos hasta las cinco plantas.

No obstante, y en relación con los problemas de interpretación derivados de las diferentes definiciones del concepto de altura máxima o al cómputo de la planta sótano, en la ordenación establecida en el plan general se ha establecido como altura adecuada para el uso hotelero de 4* la de cuatro plantas, siendo así en la totalidad de las parcelas hoteleras de las áreas de **San Marcial del Rubicón, Castillo del Águila, Las Coloradas, Cortijo Viejo y Puerto Calero**. En el resto de ámbitos se establecen las siguientes excepciones a la altura estándar de cuatro plantas, tal y como se detalla pormenorizadamente en la mencionada tabla:

- a) En el área de **Montaña Roja T1**, se mantiene la altura de 2 plantas establecida por el planeamiento parcial para parcelas AB1, AB5, AB6 y AB8, homogeneizándose también con la misma altura la parcela AB3.
- b) En el área de **Montaña Roja T2**, se mantiene con las 5 plantas establecidas en el planeamiento parcial sólo la parcela AB1, al estar ejecutada conforme al planeamiento vigente, reduciéndose a 4 plantas el resto; En la parcela AB4, en parte afectada por el entorno de protección del BIC del Faro de Pechiguera y al igual que para las parcelas AB5 y AB6, se establecen 2 plantas por ser esa la altura máxima contemplada en el planeamiento vigente y ser al mismo tiempo la altura máxima de la edificación colindante ejecutada.
- c) En el área de **Costa Papagayo**, se establecen 3 plantas en las parcelas AB5, AB8, AB9 y AB10, y 2 plantas en la parcela AB7, por su localización en zona interior.
- d) En el sector **Playa Blanca**, para la única parcela de uso turístico hotelero H2, se establece una altura máxima de 3 plantas, estableciéndose como condición específica en el fichero la regulación del escalonamiento de la edificación, dadas las características topográficas de la parcela..

Además, en el sector de suelo urbanizable ordenado de uso característico turístico, **Montaña Roja T3**, se limita para la cuarta planta un desarrollo como máximo del 10% de la edificabilidad establecida.

D1.c) Altura en metros de la edificación

En los hoteles canarios se ha generalizado el desarrollo de recepciones de gran altura, con el fin de permitir este criterio se ha establecido en el artículo 5.3.5., apartado 6, lo siguiente:

En los establecimientos turísticos hoteleros, la altura en metros, establecida para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada, podrá incrementarse en 3,50 metros en la zonas de recepción y acceso, sin que, en ningún caso, pueda dar lugar a un número de plantas superior al establecido.

D2) Alineaciones y cartografía base

Dados los problemas derivados de los desplazamientos apreciados al superponer la ordenación de los planes parciales y especiales originales sobre la cartografía oficial, se reajustan las alineaciones a lo realmente ejecutado, salvo en aquellas parcelas en que se produce una alteración cuantitativamente reseñable en su superficie, para las que se adoptan soluciones específicas en cada caso.

D3) Superficie edificable computable

La superficie edificable asignable a cada parcela no queda alterada, salvo las excepciones que se contemplan y se justifican en cada caso, al aplicar el criterio general de reconocer la superficie edificable bruta y no el coeficiente de edificabilidad para aquellas parcelas con tipologías diferentes a las de ciudad jardín aislada. Para esta tipología se aplican los coeficientes de edificabilidad resultantes de la ordenación del Plan Parcial o, en su caso, de los Estudios de Detalle tramitados.

En relación a cómo se mide la superficie edificable, se reproduce a continuación el correspondiente artículo de la normativa:

Art. 4.3.1. Superficie edificada computable.

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. *La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.*
3. *En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos, las construcciones sobre la cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada si tiene una altura inferior a 1,90 metros. Asimismo se excluirán del cómputo las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templetes diáfanos, y las instalaciones deportivas, áreas de juego, invernaderos y piscinas con cerramientos traslúcidos.*
4. *Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, cuartos de aperos, trasteros, instalaciones deportivas y áreas de juegos computarán en su totalidad.*
5. *Los pasillos, escaleras y demás elementos de circulación cubiertos, computarán en su totalidad como superficie edificada, con independencia del cerramiento del que dispongan, salvo los pasillos descubiertos en planta baja.*
6. *Los porches, terrazas y balcones cerrados y cubiertos computarán en su totalidad.*
7. *Los porches, terrazas y balcones abiertos y cubiertos computarán como superficie edificable al 50% de su superficie.*
8. *En los edificios de uso turístico, respecto a aquellas plantas semienterradas en las que se pueda abrir huecos de altura superior a 0,70 metros en alguno de sus lados, se excluye del cómputo de superficie edificable aquellas dependencias que no tengan un carácter habitable, entendiéndose como no habitables, los garajes, almacenes o trasteros, instalaciones y zonas de servicio. Queda prohibido cualquier cambio de uso a espacio habitable si la edificabilidad de la parcela está agotada o implica una reducción de las dotaciones de servicios o complementarias mínimas exigidas, salvo las excepciones que se contemplen en otros apartados de esta normativa o en las fichas del área o sector correspondiente.*

No obstante, y en relación igualmente a la dispersión de este parámetro en los diferentes planes parciales de la zona turística, se establecen las siguientes excepciones a la norma general:

- Puerto Calero:

(8) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificables que provienen en parte de los del primitivo Plan Parcial: No computarán las terrazas y porches cubiertos y abiertos. Estos espacios no computables a efectos de superficie edificable, no podrán superar una ocupación del 20% de la superficie de la parcela en planta baja y computarán a efectos de ocupación.

- Cortijo Viejo

(6) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificable: No computarán las terrazas y porches cubiertos y abiertos. Estos espacios no computables a efectos de superficie edificable, no podrán superar una ocupación del 20% de la superficie de la parcela en planta baja y computarán a efectos de ocupación.

- Las Coloradas:

(7) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartados 5 y 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificables que provienen en parte de los del primitivo Plan Parcial: No computarán los cuerpos salientes abiertos. Si los cuerpos salientes estuvieran cerrados por dos o más laterales computarán en su totalidad.

- San Marcial del Rubicón:

(4) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartados 4, 5 y 6, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios de cómputo de superficie edificable que provienen de los del primitivo Plan Parcial: No computarán las escaleras, pasillos y terrazas abiertas. Si las terrazas son cubiertas y abiertas por los laterales tampoco computan. Si las terrazas son cubiertas y abiertas por un lateral y cerrado por otro computan al 50%. Si las terrazas son cubiertas y cerradas por dos laterales computan al 100%.

- Castillo del Águila:

(8) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, no computarán las terrazas abiertas por tres de sus lados, al aplicar los criterios de cómputo de superficie edificable del primitivo Plan Parcial.

- Costa de Papagayo:

(7) Como excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1 apartado 7, de las Normas de Ordenación Pormenorizada, no computarán las terrazas y porches cubiertos y abiertos, al aplicar los criterios de cómputo de superficie edificable del primitivo Plan Parcial.

- Montaña Roja: Para las parcelas de bungalows y villas del primitivo Plan Parcial, respectivamente.

(n) Se podrá aumentar la superficie edificable establecida en 25 m²c por vivienda destinada a garajes. Se permite aumentar la ocupación establecida para el desarrollo de tales construcciones.

(n) Con destino a construcciones auxiliares cerradas y cubiertas, así como a terrazas y porches cubiertos y abiertos, se podrá aumentar la superficie edificable y ocupación establecida. La superficie ocupable por todas ellas no podrá exceder del 12% de la superficie de la parcela, sin que las construcciones cerradas puedan superar una ocupación del 6%.

D4) Superficie edificable y usos permitidos en sótano

En la normativa de los distintos planes parciales, la definición y regulación de la planta sótano se realizaba de múltiples maneras: estableciendo una cota de planta baja respecto a la "rasante" (en Montaña Roja, establecida en +1.50 m), definiendo la altura libre máxima para tener tal condición (+0.50 m en los sectores de Puerto Calero y Cortijo Viejo), considerando la totalidad de la edificabilidad bajo rasante como no computable (Las Coloradas) y además como no habitable (en San Marcial del Rubicón), o incluso sin definirse en absoluto (Costa de Papagayo).

En consecuencia, se regulan en el Art. 4.3.7 de las normas de ordenación pormenorizada la definición, superficie edificable y usos permitidos en la planta sótano. En primer lugar, en los apartados 1 y 2 se clarifica el concepto de planta sótano:

- 1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,70 metros por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la acera, en su caso.*
- 2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.*

Las condiciones de uso se regulan en el subapartado 3, que se limitan a usos no habitables con las siguientes condiciones:

- 3. En los sótanos no está permitido el uso residencial ni el terciario. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén e instalaciones vinculadas a actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas y similares. La altura mínima entre suelo y techo será de 2,20 metros.*

No obstante, para el anterior apartado se establece la siguiente excepción en las parcelas de equipamiento privado y turístico hotelero:

4. Como excepción al apartado anterior, se admite en los equipamientos privados y en los establecimientos turísticos el desarrollo de espacios habitables con las siguientes limitaciones:

a) No podrán superar el 20% de la superficie edificable establecida para la parcela.

b) En los establecimientos turísticos habrán de estar destinados a zonas de uso general que excedan del mínimo requerido en la legislación turística.

3.3.3. USO TERCIARIO E INDUSTRIAL

En cuanto a las actividades económicas, como ya se ha indicado la actividad principal es la turística que se desarrolla en dos zonas del litoral, el ámbito de Puerto Calero limítrofe con el municipio de Tías y el gran área de Playa Blanca en el extremo suroeste de la isla articulada en torno al primigenio núcleo residencial del casco de Playa Blanca: ésta se desarrolla en varios subámbitos por razón de su desarrollo urbanístico a través de distintos planes parciales.

Desde el punto de vista de su ubicación geográfica en la actualidad la mayoría de los establecimientos comerciales se concentran en el núcleo de Playa Blanca, albergando el 85,50% de la actividad comercial según se desprende de la memoria de Información.

Como actividad económica complementaria al uso turístico principal, se localiza una zona de uso característico industrial (almacenaje y comercio, con escasas instalaciones propiamente industriales): que se sitúa en el sector Montaña Roja R1 colindante a la carretera LZ-2.

Como criterio general se considera que las determinaciones del Plan Insular de reducir la superficie edificable de uso residencial y turística para aumentar la edificabilidad de uso de equipamiento o comercial, da lugar a un exceso de oferta comercial, lo que se considera claramente negativo ya que genera ineludiblemente un deterioro de la calidad de la oferta complementaria ligada al sector turístico. Ante esto, el Plan General, ha favorecido las reconversiones de las parcelas comerciales a diferentes usos con los criterios de ordenación establecidos en esta Memoria, entre los que se encuentra el de atender las solicitudes de los propietarios que han solicitado el cambio de uso, siempre y cuando sean acordes con el resto de los criterios.

La normativa de este Plan General se encuentra adaptada a la vigente legislación en materia de comercio, y su regulación responde a los criterios establecidos para la isla de Lanzarote. De este modo las categorías específicas de uso comercial son las siguientes, que se regulan en el artículo 5.4.3 de las normas de ordenación pormenorizada:

- Puesto de venta: espacio de dimensión menor de 30 m² de superficie de venta que se conforma mediante estructuras ligeras fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.
- Mercadillos: Superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan, normalmente con periodicidad previamente establecida, puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.
- Pequeño comercio: Establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta no supera los 250 m².

- Comercio medio: Establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta está comprendida entre 250 y 1.650 m².
- Gran establecimiento comercial: Establecimiento con una superficie de exposición y venta superior a 1.650 m².
- Centro comercial: La unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, establecimientos recreativos, de restauración u otras. Se consideran también centros comerciales, los parques comerciales, integrados por un conjunto de edificaciones de uso comercial, ubicados en una misma área común urbanizada. Se diferenciarán en los siguientes tipos:

Tipo A: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea igual o inferior a 6.000 m².

Tipo B: Los centros comerciales en los que la superficie útil de venta de los establecimientos integrados en ellos sea superior a 6.000 m².

A su vez, las condiciones permitidas de admisibilidad del uso comercial y de restauración se regulan en el artículo 5.4.7 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

En los núcleos interiores, de carácter tradicional, dentro de las condiciones de los usos pormenorizados es claramente dominante el uso de Residencial Rural, que permite la implantación de usos mixtos y consolidar en la medida de lo posible una actividad comercial tradicional en parcelas aisladas. Los usos permitidos son los de pequeño comercio y comercio medio.

En el caso del núcleo de Playa Blanca, en el suelo urbano, dentro de las condiciones de los usos pormenorizados es predominante el uso Residencial Mixto frente al residencial unifamiliar o colectivo, para favorecer y potenciar la consolidación en la trama urbana de usos mixtos y consolidar la actividad comercial vinculada al uso turístico.

La actividad industrial existente es de almacenamiento o comercio mayorista, siendo muy escasa la actividad industrial incluidos los talleres industriales.



Ámbito comercial – industrial en el ámbito de Montaña Roja.

Entre las medidas previstas por el Plan General para dotar de suelo suficiente y adecuado con destino a usos de almacenaje, comerciales singulares y productivos, se ha estimado procedente ampliar el suelo disponible para este uso, de forma contigua al ya existente en el sector de Montaña Roja R1, con los siguientes criterios:

- Dotación del suelo suficiente para el desarrollo de la actividad “industrial” en el municipio, siendo la tipología edificatoria permitida en el citado sector la de Naves Industriales. Las categorías de uso admitidas son las de industria ligera, talleres industriales, almacenes y comercio mayorista, por lo que no se admiten actividades propias de los usos de industria pesada. Siendo compatible el uso comercial en todas sus categorías con las condiciones y limitaciones que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial. En este ámbito es el único que se permiten los grandes establecimientos comerciales.

En la ficha del sector se establece que el Proyecto de Urbanización de la ampliación deberá completar el proyecto y la ejecución de la rotonda de acceso directo al sector desde la carretera de interés regional LZ-2. El proyecto Habrá de ser informado por el servicio de carreteras competente.

Se establece una franja de espacio libre paralelo a la propia carretera de ancho suficiente para minimizar la percepción visual en el acceso al área turística de Playa Blanca, por lo que las industrias ligeras y talleres industriales, se ubicarán en segundo línea, de modo que no den frente a la carretera y en suelos de una menor calidad paisajística.

Se trata de un espacio ideal para ubicar las instalaciones de comercio y almacenes, dado el alto grado de edificación del área existente y que el crecimiento de Playa Blanca va a necesitar, al ser contiguo del ya existente y, de este modo, se evitará la generación de un nuevo ámbito de carácter industrial en el término municipal.

En las parcelas con código ID6 (11.544 m²s), se establece una parcela máxima de 300 m²s. La superficie de estas parcelas es superior al 20% de la suma total de las superficies de suelos de las parcelas ID4, ID5 e ID6 (56.495 m²s). Por lo tanto, se cumple lo establecido en el

artículo 7 de la Ley 6/2009, de Medidas Urgentes, considerando estas parcelas como ampliación de los usos industriales existentes.

Como resultado global, las parcelas de uso industrial en el sector Montaña Roja R1, suponen 114.258 m² de suelo y una edificabilidad de 88.271 m²c, según el cuadro que se anexa.

Código	Parcela P.P.	Tipología	Superficie m ² s	Superficie m ² c
ID1	91	Naves Ind.2	4.790	2.540
ID2(1)	92, 92b	Naves Ind.2	23.725	22.350
ID3(1)	93-94	Naves Ind.2	29.248	24.445
ID4	95-/96	Naves Ind.1	40.050	27.053
ID5	97	Naves Ind.1	4.901	3.103
ID6	/96	Naves Ind.2	11.544	8.780
Total Industrial			114.258	88.271

En el resto de los ámbitos interiores, las parcelas destinadas al uso industrial se sitúan en Yaiza en una parcela aislada al norte y otra al norte del Cementerio.

A) CRITERIOS DE RECONVERSIÓN

Tal y como se ha expuesto, en los ámbitos costeros y derivado del planeamiento vigente existe una elevada oferta de suelo de uso comercial, por lo que se han considerado tres supuestos de aplicación para la reconversión de este uso:

- A1) *Reconversión del uso comercial al uso turístico*
- A2) *Reconversión del uso comercial a equipamientos recreativos*
- A3) *Reconversión del uso comercial al residencial*

El criterio principal para evaluar la susceptibilidad de reconversión del uso comercial a otros se ha establecido en función del nivel de ejecución de la edificación (parcelas edificadas o no edificadas), de manera similar al procedimiento establecido para la reconversión del uso residencial al turístico, si bien en este caso sólo se ha planteado en parcelas no edificadas, siendo una reconversión de tipo voluntario (expresamente solicitada por los propietarios del suelo), tal y como se señala en otros apartados de esta memoria.

A1) Reconversión del uso comercial al uso turístico

Se establece la reconversión del uso comercial al turístico en la modalidad de uso hotelero, conservando la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente, siendo de aplicación los parámetros contemplados para las parcelas no edificadas del apartado B.1.

A2) Reconversión del uso comercial a equipamientos recreativos

En este supuesto, se ha cambiado el uso de comercial a equipamiento recreativo, conservando los parámetros de edificabilidad del planeamiento vigente.

A3) Reconversión del uso comercial al residencial

En este supuesto, se cambia el uso de comercial a residencial, considerando como compatible con la reconversión la tipología CJ2 Unifamiliar aislada con una edificabilidad máxima neta de 0,30 m²c/m²s. Como excepciones a este criterio, por sus características singulares se encuentran:

1. La parcela 22 del ámbito de Las Coloradas que por su alto coeficiente de edificabilidad, se ha reconvertido el uso comercial con una superficie edificable de 15.774 m²c a 2.000 m²c de uso turístico trasladado a la parcela 16 y 6.320 m²c destinados a uso residencial unifamiliar agrupada a desarrollar en la misma parcela.
2. La parcela 150 de Montaña Roja, ámbito T2, en la que se ha modificado al uso de residencial agrupado con una edificabilidad de 0,25 m²c/m²s, pero considerando compatible su modificación a residencial unifamiliar.

3.3.4. USO AGROPECUARIO

Entre los suelos rústicos protegidos por razones económicas los de mayor entidad son los agrícolas, entre los que se encuentran los terrenos donde tradicionalmente se ha desarrollado la actividad agrícola, de mayor productividad y también de gran calidad paisajística (principalmente las Vegas de Femés y de Fena), el entorno de los núcleos urbanos tradicionales y asentamientos rurales de agricultura tradicional e igualmente de alto valor paisajístico (entornos de La Hoya, Las Breñas, Yaiza y Uga), la agricultura tradicional de la zona en enarenados (Vega de Temuine y área lindante a ésta al Norte de la carretera LZ-2) y además un ámbito al sur de Uga de menor potencial agrícola pero con condiciones adecuadas para el desarrollo de la actividad ganadera.

El porcentaje de suelo con destino a uso agropecuario es del 4,80% del total municipal, representando los entornos de los núcleos urbanos tradicionales y asentamientos rurales, donde el uso característico y principal es el de la agricultura tradicional, que dadas sus características conforman un espacio de alto valor paisajístico, basado en el tratamiento superficial del terreno, los cerramientos de piedra y la práctica inexistencia de edificaciones (Agrícola Tradicional 2) el 1,23%. En términos globales, la ordenación prevista en el plan general minimiza la afección a suelos rústicos productivos o potencialmente productivos, preservándolos del crecimiento edificatorio. Este suelo agrícola tradicional entorno a los núcleos de Yaiza, Uga, Las Breñas y La Hoya se restringe el crecimiento, ajustándose el perímetro de estos núcleos a la edificación actualmente existente, salvo crecimientos puntuales en el caso de los núcleos urbanos con el objeto de desarrollar unidades de actuación que mejoren las necesidades endógenas del núcleo en materia de dotaciones, vivienda protegida y movilidad.



Vista de suelo agrícola al este del núcleo de Yaiza

El agrícola tradicional vinculado a los llanos de Femés y Fena (Agrícola Tradicional 1) representa el 1,66%. Incluye las zonas de mayor aptitud productiva desde el punto de vista agrícola, soporte de actividades tradicionales que conforman un conjunto de alto valor paisajístico.



Vista de Valle de Femés

Al este del macizo de Femés, contiguo al acceso a la zona de Playa Quemada, se delimita suelo agrícola cuyo uso característico es el de la agricultura tradicional en enarenados (agrícola tradicional 3) el cual representa el 1,75 % del total municipal. Este suelo se caracteriza asimismo por el alto valor natural-ecológico y paisajístico, basado en el tratamiento superficial del terreno y los cerramientos de piedra.



Vista desde el sur de los llanos al norte de Playa Quemada

Se delimita como suelo rústico de protección económica agrícola tradicional 4, el cual representa el 0,16% del total municipal el suelo comprendido en valle al sur del núcleo de Uga, espacio de escaso potencial agrícola pero con condiciones territoriales para el desarrollo de establos, instalaciones de ocio con uso de animales e instalaciones ganaderas colectivas.



Vista de valle al sur de Uga

3.3.5. USOS AMBIENTALES

A grandes rasgos, el modelo territorial contempla como no podría ser de otra manera las grandes áreas destinadas a Espacios Naturales Protegidos, al norte la formada por el Parque Nacional de Timanfaya y otros espacios colindantes y al sur el Macizo de Los Ajaches.

El porcentaje de suelo con destino a usos ambientales asciende al 28,07% del total del territorio municipal, muy por encima de la media de los municipios canarios, además de los Espacios Naturales Protegidos (55,01%)

Entre estos dos conjuntos de sistemas naturales discurre una gran franja territorial central (entre el límite este con el municipio de Tías y hasta el extremo suroeste de la isla) donde cohabitan tanto otros suelos del sistema natural aparte de los ya citados espacios naturales protegidos (otros suelos protegidos por razones ambientales - conos volcánicos, montañas, malpaíses, playas y otros llanos de interés medioambiental - y los suelos protegidos por razones económicas - uso agrícola en la zona de medianías y áreas de protección minera y territorial) como elementos del sistema urbano (asentamientos tradicionales de interior y núcleos más recientes del litoral donde se desarrolla la actividades económicas de uso residencial-turístico) además de desarrollarse en esta franja la mayor parte del sistema de infraestructuras y servicios (el sistema viario que articula los núcleos de población entre sí, los equipamientos estructurantes y servicios básicos, etc.).



Vista del Espacio Natural Sitio de Interés Científico del Janubio

Entre los suelos protegidos por razones ambientales destacan los grandes Espacios Naturales Protegidos situados en la zona norte del municipio (Parque Nacional de Timanfaya, Monumento Natural del Islote de Los Halcones, Monumento Natural Montañas de Fuego, Parque Natural de Los Volcanes, Paisaje Protegido de La Geria y Sitio de Interés Científico del Janubio) y al sureste (Monumento Natural de Los Ajaches). Entre estos dos ámbitos, a lo largo de la franja territorial central se han determinado otros suelos de protección ambiental entre los que se cuentan varios sistemas naturales compuestos por montañas o conos volcánicos (vertientes exteriores del macizo de Los Ajaches, Atalaya de Femés, Divisoria de Los Lomos, Caldera Riscada, Caldera Gritana, Laderas de la Montaña Tinasoria y Montaña Roja), malpaíses (suelo situado al Norte de La Hoya y varios ámbitos lindantes con el Parque Natural de Los Volcanes, así como otros llanos de interés (terrenos situados al norte de Playa Quemada y Puerto Calero, los de la zona del Papagayo, un ámbito contiguo al Parque Natural de Los Volcanes y los que se encuentran entre el asentamiento de Las Breñas y la carretera LZ-2), a los que se ha de añadir la franja litoral que no esté incluida dentro del sistema urbano y del sistema de infraestructuras y equipamientos.

3.4. MODELO DE ORDENACIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

3.4.1. PREMISAS Y CONDICIONANTES PARA LA ELECCIÓN DEL MODELO

El artículo 32.2. A) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias define lo que constituye el contenido propio de la ordenación estructural del Plan General, como *“el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro”*.

Tras realizar esta definición general de la ordenación estructural, el mismo precepto legal enumera las determinaciones de los Planes Generales que deben estar comprendidas en su ordenación urbanística estructural.

Las primeras de tales determinaciones se refieren al modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano y a la clasificación del suelo, mencionando después las relativas a la calificación del suelo en alguna de las respectivas categorías según su clase; así como otras determinaciones que se irán comentando oportunamente al describir el modelo de estructura general, entre las que se encuentran las relativas a los distintos sistemas generales que conforman los elementos fundamentales de dicha estructura general.

De la información elaborada o, en su caso, recopilada, de las conclusiones que de la misma se derivan y del diagnóstico realizado pueden establecerse una serie de premisas, condiciones y determinaciones vinculantes a respetar o a incluir necesariamente en el Modelo de Ordenación Estructural del municipio.

La realidad física y las situaciones jurídico-urbanísticas vigentes son ya un primer condicionante inevitable para la elección del modelo de la ordenación estructural del territorio del término municipal.

En tal sentido, la clasificación de los núcleos existentes como suelo urbano consolidado, y la clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos que carecen de los servicios y condiciones urbanísticas requeridas; o la consideración como suelo urbano no consolidado de los antiguos sectores con planeamiento parcial aprobado pero que no han culminado los procesos de gestión y urbanización, son determinaciones que resultan imperativas a la hora de plantear el modelo de estructura general, en lo que puedan afectar a su definición a través de la ordenación de carácter estructural que se propone.

Tal efecto imperativo proviene, en muchos casos, del planeamiento anterior y de la patrimonialización de derechos urbanísticos adquiridos en base a un régimen de suelo anterior, que suponen ya puntos de partida a los que necesariamente se debe atender para la formulación del modelo de organización del territorio, salvo que se plantearan recortes a derechos consolidados que supondrían abordar procesos indemnizatorios para los que no habría recursos económicos suficientes.

Por otro lado, el territorio en sí mismo es también una premisa inevitable para la definición del modelo de ordenación estructural, dadas las características orográficas que se dan en el municipio.

Lo anterior no sólo se produce cuando la topografía se convierte por sí misma en un límite, sino también por la necesidad de atender a los principios básicos sustentadores de la Revisión del planeamiento, que dan prioridad a la conservación y al sostenimiento de los recursos naturales de los valores naturales, culturales y paisajísticos que posee el territorio, con especial cuidado respecto a la fragilidad del territorio.

Además, el Plan General atiende imperativamente a la aplicación de la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que determina la clasificación y calificación urbanística de los terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos, hasta la entrada en vigor de los instrumentos correspondientes para su ordenación. Por tanto, como primer paso, se determinan los límites de dichos Espacios Naturales Protegidos, en referencia a la cartografía del anexo del citado Texto Refundido plasmada en soporte digital. Con ello, aparecen los primeros ámbitos considerados necesariamente como suelo de protección ambiental. Lo mismo sucede con los Espacios Naturales protegidos ordenados.

El mismo efecto de plasmación inmediata produce la aplicación de determinadas legislaciones sectoriales, como la legislación canaria de carreteras en cuanto a la definición del viario de carácter estructural. Por remisión legal, respecto a tales elementos del Sistema General Viario, también se tiene en cuenta lo que se determina en los instrumentos de ordenación territorial o en los proyectos específicos aprobados por las Administraciones competentes, tanto sobre las vías existentes como sobre aquellas actuaciones previstas. Lo anterior implica las correspondientes clasificaciones de suelo rústico de protección de infraestructuras, en aplicación de lo dispuesto en la legislación urbanística.

También se reflejan las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación de Costas en cuanto al dominio público marítimo terrestre apareciendo así en el litoral los correspondientes ámbitos o límites resultantes de lo anterior, incluyendo los correspondientes deslindes y servidumbres.

En cualquiera de los casos anteriores, se ha procedido también a analizar los terrenos del entorno, con el fin de adoptar las decisiones oportunas sobre la necesidad de ampliar la protección a los terrenos colindantes, cuando resulta necesario preservar los valores paisajísticos, naturales o culturales de los mismos.

Por otro lado, también resulta una consideración necesaria para la determinación del modelo de estructura general, la protección de los espacios vinculados a valores arqueológicos y etnográficos. Aun así, se ha contado con la información proveniente de las incoaciones de los expedientes y de las declaraciones de los Bienes de Interés Cultural.

Además, a través de los trabajos de campo, tomas de datos, estudios del medio físico y análisis de los vuelos aéreos, se han podido constatar y definir los elementos del territorio cuyos valores deben ser igualmente protegidos desde el planeamiento general del municipio. En definitiva, los valores naturales, paisajísticos y culturales del territorio -tal y como se pone de manifiesto en los principios y objetivos generales expresados- constituyen sin duda otra premisa obligada en la definición de la estructura general propuesta: desde una perspectiva ambiental, éstas se articula en base a los Espacios Naturales declarados legalmente, los espacios de la Red Natura 2000 no incluidos en aquellos, y además por el resto de espacios de valor ambiental definidos por el plan general a partir del análisis y diagnóstico ambiental del documento.

La entrada en vigor de las Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias hace necesario la inclusión de sus determinaciones.

Por último, otro elemento que incide de forma vinculante en la conformación del modelo de la estructura general es la existencia o previsión de sistemas generales de carácter territorial y de relevancia insular, que vienen predeterminados por las decisiones de las Administraciones insular y autonómica.

Con todo ello, la elección y definición del modelo de ordenación estructural del municipio de Yaiza está condicionada por la propia realidad existente o prevista, tanto territorial, ambiental, jurídica, urbanística y económica.

3.4.2. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

La primera de las determinaciones de ordenación estructural señalada en la legislación urbanística canaria es la referida al modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano, mencionando después las relativas a la clasificación del suelo y calificación del suelo en alguna de las respectivas categorías; así como otras determinaciones, entre las que se encuentran las relativas a los distintos sistemas generales.

En los Planos de Ordenación que reflejan la Estructura General se determina el uso característico o global al que se destinan los terrenos rústicos y las diferentes áreas o sectores, con independencia de la clase de suelo concreta, así como los Sistemas Territoriales y Municipales. Asimismo se reflejan los equipamientos e infraestructuras privadas que tienen carácter estructural

Según su relevancia en el territorio, los Sistemas Generales se dividen en dos niveles:

- Sistemas Territoriales, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter comarcal o insular.
- Sistemas Municipales, cuando su incidencia se circunscribe al término municipal o a una zona del mismo.

Los Sistemas Territoriales y Municipales, así como los equipamientos e infraestructuras privadas que tienen carácter estructural, definidos por el Plan General forman parte del modelo de ordenación estructural, recogidos en el Plano de Ordenación de Estructura General (O-2). Este plano a su vez, es complementado por el plano O-3 (Infraestructuras), en el que se reflejan, según el caso, las servidumbres de protección de las mismas.

3.4.3. CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

El artículo 36.1.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece que en el suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable con destino residencial se debe realizar la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.

El mismo artículo en su letra b y c establece que para los suelos con destino turístico, se debe realizar una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones y para los suelos con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario, sobre la superficie total, se deberá reservar para espacios libres públicos al menos el 10%, para dotaciones al menos un 1% y a equipamientos al menos el 3%.

A continuación se incluye un cuadro donde se refleja la superficie edificable (m^2c), la superficie necesaria de reserva de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres y dotaciones, por cada 100 m^2 de edificación ($40m^2s/100 m^2c$), la superficie que reserva la unidad o sector para espacios libres y dotaciones (m^2s EL y D) y la superficie destinada por la unidad o sector para espacios libres (m^2s EL) de las unidades de actuación y los sectores de suelo urbanizable residencial con el fin de comprobar que cumplen con lo establecido en el artículo 36.1.

SECTOR	m ² c	Art. 36.1	Sector	
		40m ² s/100 m ² c	m ² s EL, D y E	m ² s EL
Montaña Roja R3	88.501	35.400	61.102	34.661
Puerto Calero 2	12.559	5.038	5.038	3.538
Playa Blanca	153.880	61.552	242.143	220.737

UNIDAD ACTUACIÓN	m ² c	Art. 36.1	Unidad de Actuación	
		40m ² s/100 m ² c	m ² s EL y D	m ² s EL
Yaiza 1	4.848	1.939	2.223	1.021
Yaiza 2	4.638	1.855	1.870	1.288
Yaiza 3	5.768	2.307	2.576	1.276
Yaiza 4	5.234	2.094	2.210	1.060
Yaiza 5	10.463	4.185	4.439	2.984
Yaiza 6	1.075	430	459	459
Uga 1	4.591	1.836	1.913	1.027
Uga 2	5.440	2.176	2.379	1.500
Uga 3	4.077	1.631	2.121	1.398
Casco P. Blanca	3.674	1.469	1.573	1.573

Para el suelo con destino turístico, se incluye un cuadro donde se refleja la superficie edificable (m²c), la superficie necesaria de reserva de 50 m² de suelo destinado a espacios libres, y dotaciones y equipamientos para cada 100 m² de edificación (50 m²s/100 m²c), la superficie que reserva el sector para espacios libres, dotaciones y equipamientos (m²s EL, D y E) y la superficie destinada por el sector para espacios libres (m²s EL), con el fin de comprobar que cumplen con lo establecido en el artículo 36.1.

SECTOR	m ² c	Art. 36.1	Sector	
		50m ² s/100 m ² c	m ² s EL, D y E	m ² s EL
Montaña Roja T3	148.977	74.488	116.426	93.124
Playa Blanca	25.373	12.686	31.230	31.230

Para el suelo con destino a actividades del sector económico terciario, sobre la superficie total, se deberá reservar para espacios libres públicos al menos el 10%, para dotaciones al menos un 1% y a equipamientos al menos el 3%.

A continuación se incluye un cuadro donde se refleja la superficie de suelo (m²s), la superficie prevista que es superior al 10% para espacios libres y la del 4% para dotaciones y equipamientos.

SECTOR	m ² s	Art. 36.1.c)		
		m ² s EL	m ² s D y E	m ² s EL, D y E
Acceso a Playa Blanca	421.981	43.248	17.298	60.546

3.4.4. SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

De forma esquemática, se relacionan a continuación los principales Sistemas Generales de Equipamientos estructurantes determinados por este Plan General, que se complementa con los de carácter dotacional, previstos o existentes en cada área de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y asentamientos rurales. Igualmente se señalan, en su caso, los equipamientos privados de carácter estructural.

En los cuadros de características de la ordenación pormenorizada incluidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo se expresan las superficies de suelo destinadas a dotaciones y equipamientos, debiendo cumplirse, en su caso, en el suelo urbanizable el estándar o superficie mínima establecida en la ficha correspondiente.

A) EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DOCENTES

En el presente Plan General se consideran elementos del sistema general de equipamientos docentes los siguientes centros:

EQUIPAMIENTOS DOCENTES	Superficie m ² s	Situación actual
Instituto de Enseñanza Secundaria de Yaiza	165.078	Parte Existente
Centro de Educación Primaria de Uga	7.912	Existente
Centro de Educación Primaria de Yaiza	6.639	Existente
Centro de Educación Primaria de Mararúa (Femés)	1.433	Existente
Centro de Educación Primaria de Playa Blanca	60.673	Parte Existente



Instituto de Enseñanza secundaria de Yaiza

B) SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS SANITARIOS Y SOCIAL ASISTENCIALES

Se consideran elementos del sistema general de equipamientos sanitarios y sociales asistenciales los siguientes centros:

EQUIPAMIENTOS SANITARIOS Y SOCIAL ASISTENCIALES	Superficie m ² s	Situación actual
Consultorio de Salud de Uga	2.568	Existente
Consultorio de Salud de Playa Blanca	2.943	Existente

El centro de salud de Yaiza no se ha considerado en esta relación al encontrarse dentro del Espacio Natural del Parque Natural de Los Volcanes.

C) EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

En el presente Plan General se consideran elementos del sistema general de equipamientos deportivos los siguientes centros:

EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS	Superficie m ² s	Situación actual
Campo de Fútbol de Femés	7.399	Existente
Campo de Fútbol de Las Breñas	13.096	Parte Existente
Equipamiento deportivo de Playa Blanca	56.769	Parte Existente



Campo de Fútbol de Femés

D) EQUIPAMIENTOS CULTURALES

En el presente Plan General se consideran elementos del sistema general de equipamientos culturales el siguiente centro:

EQUIPAMIENTOS CULTURALES	Superficie m ² s	Situación actual
Equipamiento cultural de Yaiza (centro de información)	13.398	Existente
Casa de La Cultura de Yaiza	108	Existente



Equipamiento cultural de Yaiza

F) EQUIPAMIENTOS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, DEFENSA Y SEGURIDAD

En el presente Plan General se consideran elementos del sistema general de equipamientos de administración pública, defensa y seguridad, los siguientes centros:

EQUIPAMIENTOS DE ADMINISTRACION PÚBLICA, DEFENSA Y SEGURIDAD	Superficie m ² s	Situación actual
Edificios centrales de Ayuntamiento	1.313	Existente
Equipamiento administración pública Yaiza	2.122	Nuevo
Equipamiento administración pública Playa Blanca	4.595	Nuevo
Cuartel Guardia Civil	2.558	Existente
Parque Bomberos de Playa Blanca	6.421	Nuevo



Espacio central de Yaiza

G) EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS

En el presente Plan General se consideran elementos del sistema general de equipamientos recreativos los siguientes elementos, salvo el Campo de Golf y el equipamiento recreativo al Norte de Montaña Roja, que aunque elementos de carácter estructural, no tienen la condición de sistemas generales al no ser de dominio público

EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS	Superficie m ² s	Situación actual
Zona merendero en Yaiza	40.465	Nuevo
Campo de golf de Montaña Roja	685.020	Nuevo
Equipamiento recreativo Norte de Montaña Roja	237.784	Nuevo
Equipamiento recreativo Playa Blanca	288.990	Nuevo



Ámbito de equipamiento recreativo de Playa Blanca

H) OTROS EQUIPAMIENTOS

En el presente Plan General se consideran otros elementos del sistema general de equipamientos:

OTROS EQUIPAMIENTOS	Superficie m ² s	Situación actual
Cementerio	2.464	Existente
Ampliación Cementerio	14.359	Parte Existente
Oficinas de correos de Yaiza	1.318	Existente
Equipamiento central de Uga	13.766	Nuevo
Almacenes municipales de Uga	6.792	Parte Existente
Equipamiento norte de Uga	3.304	Nuevo
Equipamiento en Femés	2.607	Parte Existente
Equipamientos de Las Breñas	7.647	Parte Existente
Equipamiento entorno Estación de Guaguas de Playa Blanca	19.091	Nuevo
Equipamiento entorno colegio de Playa Blanca	14.171	Nuevo
Equipamientos otros en el sector Acceso a Playa Blanca	41.259	Nuevo



Equipamientos municipales en el centro de Uga

3.4.5. PRINCIPALES ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El sistema de Infraestructuras y Servicios se compone de las grandes infraestructuras y sistemas generales de relevancia territorial, donde se prevén los servicios básicos para la organización del territorio en su conjunto, como las comunicaciones, abastecimiento, viario, etc., necesarios para el desarrollo del resto de usos, cuyos objetivos principales son:

- Conformar una red unitaria y racional de implantación que permita satisfacer las necesidades de los diferentes núcleos y actuaciones del término municipal.
- Posibilitar un modelo flexible que se adapte en lo posible a las nuevas necesidades a las que sirve.
- Dimensionar las infraestructuras a las necesidades reales del modelo planteado, evitando implantaciones que generen tensiones en el territorio.

Las infraestructuras de primer nivel de servicio son definidas explícitamente por el Plan Insular para determinadas redes infraestructurales como las viarias o portuarias; la definición de las restantes quedan remitidas o incluidas a planes de infraestructuras específicos y complementadas por el planeamiento de acuerdo al marco competencial diseñado por la legislación vigente.

Los criterios básicos de la ordenación de las infraestructuras generales consisten en aprovechar al máximo las infraestructuras existentes, mejorando sus niveles de servicio, su integración en la red y su adecuación ambiental. En tal línea las actuaciones deberán mejorar ante todo el nivel de servicios de los núcleos existentes. Para ello se posibilitará la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y elementos de soporte en las prestaciones de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y reducir costes.

Se reseñan a continuación los principales elementos de Sistema General de Infraestructuras existentes y previstas en el término municipal.

El sistema de infraestructuras y servicios del núcleo de Yaiza se desarrolla principalmente en la gran franja central situada entre los sistemas naturales al norte y al sur del municipio, vertebrando los núcleos poblacionales entre sí y dando cobertura a distintas necesidades que se describen a continuación en tres subgrupos: sistema viario, otras infraestructuras y dotaciones y equipamientos de carácter estructural.

3.4.5.1. Infraestructura de transporte

A) INFRAESTRUCTURA VIARIA

La infraestructura viaria tiene, en buena medida, una incidencia claramente supramunicipal, por lo que se atiende necesariamente a las previsiones contenidas en el Plan Insular de Ordenación y en Plan Director de Infraestructuras de Canarias.

En el Plano de Ordenación de la Estructura General se plasma la red general viaria, estableciendo la jerarquía de las vías propuestas según se determina en la legislación sectorial vigente.

Las infraestructuras viarias interurbanas por la que discurre el tránsito por carretera de la población del municipio y sus visitantes se puede observar en el siguiente cuadro:

Denominación	Clasificación	Titularidad
LZ-2 (Arrecife-Playa Blanca)	Carretera Interés Regional	Gobierno de Canarias
LZ-30 (Teguise-Uga)	Carretera Insular	Cabildo
LZ-506 (Puerto del Carmen-Pto Calero)	Carretera Insular	Cabildo
LZ-701 (Yaiza-Playa Blanca)	Carretera Insular	Cabildo
LZ-702 (Uga-Femés)	Carretera Insular	Cabildo
LZ-703 (Las Breñas-El Golfo)	Carretera Insular	Cabildo
LZ-704 (Yaiza-El Golfo)	Carretera Insular	Cabildo
LZ-706 (Vega Temuime-Playa Quemada)	Carretera Insular	Cabildo

En su gran mayoría se compone de vías ya existentes que se describen pormenorizadamente en la memoria de información, conformando un modelo lineal que esencialmente depende de carretera LZ-2 de Arrecife a Playa Blanca (única carretera de Interés Regional). Esta vía atraviesa el municipio en sentido este-suroeste, pasando por la Vega de Temuime al sur de Montaña Tinasoria, conectando los principales núcleos interiores que son Yaiza y Uga bordeando el sur del Parque Natural de Los Volcanes, atravesando la Llanura del Rubicón en su parte Oeste para al fin enlazar con el núcleo de Playa Blanca. En parte de su desarrollo esta vía está desdoblada al conservarse parte del antiguo trazado de la vía LZ-701 (Yaiza-Playa Blanca).

Esta estructura principal se ramifica en varios tramos, ya sea en vías insulares de enlace con los municipios colindantes como la LZ-30 (Teguise-Uga) y LZ-506 (Puerto del Carmen-Puerto Calero), o bien en carreteras que desembocan en los enclaves costeros, bien de orden insular como la LZ-703 (Las Breñas-El Golfo), LZ-704 (Yaiza-El Golfo), LZ 706 (Vega de Temuime-Playa Quemada) o de carácter local como las vías M-3401 (Yaiza-Puerto Calero) y M-3404 (Playa Blanca-Papagayo).

A partir de la propia LZ-2 a la altura de Uga nace la vía insular LZ-702 (Uga-Femés) que posteriormente enlaza con las vías locales M-3402 (Las Breñas-Femés) y M-3403 (Maciot-Playa Blanca), funcionando como eje complementario de acceso a la zona turística. Su trazado es aproximadamente paralelo a la LZ-2 pero en el extremo opuesto, bordeando el límite norte del Macizo de los Ajaches y desarrollado íntegramente dentro del límite municipal

La anteriormente citada carretera local M-3402 es la única conexión transversal existente entre los ejes principal y secundario, enlazando los núcleos de La Hoya, Las Breñas y Femés. No obstante, en la ordenación estructural del modelo propuesto se establece una nueva vía de circunvalación Norte a Playa Blanca, anillando los ejes principal y secundario con continuidad hasta la Playa del Papagayo y además mejorando la accesibilidad de la mitad este del núcleo turístico de Playa Blanca.

Como criterios para el desarrollo de la ordenación viaria establecida por el presente PGO se ha planteado lo siguiente:

- Se ha primado la mejora de la accesibilidad a los núcleos urbanos, resolviendo las conexiones de las tramas urbanas al viario territorial (detallándose las principales actuaciones en el Plan de Movilidad Municipal anexo a esta memoria).
- Se ha priorizado el uso y aprovechamiento de los viarios existentes, mejorando sus condiciones y seguridad.
- En la ordenación se ha evitado incluir nuevos sistemas viarios, salvo los tramos de conexión con el núcleo de Yaiza al este del mismo, y el viario de cierre al norte del ámbito de Playa Blanca, sobre caminos existentes.
- En la ordenación pormenorizada se definen de forma detallada las conexiones de los sistemas generales con los asentamientos poblacionales, a la vez que se adecuan las secciones viarias a los sistemas de transporte, permitiendo establecer nuevos carriles en el dominio público de carreteras que mejoren las condiciones de movilidad de las mismas.
- En cuanto a la integración con el sistema público de transporte se ha de remitir al correspondiente Plan Territorial Especial de Transporte o al propio Plan Insular para su coordinación y desarrollo.
- En cuanto al dimensionamiento y niveles de servicio del viario serán los proyectos viarios los que deberán de tener en cuenta los factores de funcionalidad, capacidad, niveles de servicio y reducción de las distancias y los tiempos de origen y destino, a los cuales el presente PGO establece reservas de suelo para su posible ampliación o ajuste a las necesidades enunciadas.
- Además las vías deberán a través de sus proyectos y ejecución primar los factores de adaptación al relieve, integración paisajística y seguridad vial.
- El carácter y tratamiento de las vías se adecuará al territorio que sirven y al régimen de usos, de acuerdo a las condiciones de las pertinentes Instrucciones Técnicas o de la normativa del presente Plan General de Ordenación.

En las determinaciones de la normativa del presente PGO respecto al sistema general viario se establece que en los mismos se consideran incluidos en su ámbito los terrenos destinados a áreas ajardinadas o espacios libres de protección que lo bordean, cuya finalidad se expresa en las Normas Urbanísticas del Plan Operativo.

B) INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE COLECTIVO.

El Plan Insular de Ordenación o el correspondiente Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte será el que establezca las estrategias a seguir para consolidar un sistema de transporte público eficaz. Este intervendrá globalmente sobre la estructura de la movilidad insular, tanto urbana como interurbana e incluso las relaciones con el exterior, determinando las alternativas más adecuadas de sistemas y medios no convencionales de transporte, para su posible implantación o fomento de vara a la alteración del reparto modal de partida.

El correspondiente instrumento, Plan Insular o Plan Territorial, centrará su ordenación en los aspectos de organización e implementación de un sistema adecuado a las necesidades actuales y a su previsible evolución, siendo coherente con el modelo de ordenación y los condicionantes del territorio insular. Sin embargo, también incluirá contenidos propios de un Plan de Infraestructuras, especialmente los relativos a la previsión de intercambiadores de transporte en los principales núcleos urbanos y centros de actividad y de disposición de canales exclusivos que los unan. Se establecerán criterios de ordenación de tráfico, sobre todo en relación a los principales núcleos de población o ámbitos de gran densidad en su movilidad interna. Tales criterios se basarán en la priorización de los movimientos peatonales y en medios de transporte público y la consiguiente limitación y accesibilidad de los vehículos privados, proponiéndose soluciones en tal sentido (como previsión de canales de uso exclusivo por el transporte público).

En el ámbito de Playa Blanca, contigua a la Avenida de acceso al Puerto de Playa Blanca se ha establecido una Infraestructura de Estación de Transporte, estación de guaguas existente.

C) INFRAESTRUCTURA PORTUARIA.

Las infraestructuras existentes más significativas del modelo territorial propuesto son los puertos Playa Blanca y Marina del Rubicón (ambos en Playa Blanca) y el de Puerto Calero: tanto los propios usos náutico-deportivos como las actividades complementarias asociadas (zonas comerciales, hostelería, etc.) forman parte indisoluble del modelo turístico residencial del municipio de Yaiza, convirtiéndose junto con el casco tradicional de Playa Blanca en las principales áreas catalizadoras de actividad económica complementaria.

La Ley 14/2003, de 8 de abril de Puerto de Canarias clasificó el Puerto de Playa Blanca como puerto de interés general de la Comunidad Autónoma de Canarias. El carácter de excepcional interés público ha hecho que el puerto de Playa Blanca, junto con otros puertos de interés general repartidos por la geografía canaria, fuera incluido dentro del Plan Territorial Especial de Puertos de Canarias.

El Gobierno de Canarias tiene prevista una actuación en sus instalaciones que consiste básicamente en una ampliación del recinto portuario de forma que se resuelvan los problemas de coexistencia entre los diferentes usuarios, así como en la adaptación de la infraestructura portuaria a la demanda de los sectores que confluyen en él. Las obras proyectadas para este puerto permitirán potenciar la recepción del tráfico de pasajeros y crear una nueva dársena específica de maniobra más fácil, con varios muelles de atraque, así como segregar los tráficos y zonas de maniobra de buques de pasaje y deportivos y aumentar la superficie terrestre para mejorar los servicios del puerto. El proyecto también permitirá resolver los problemas de coexistencia de los ferries dedicados al tráfico comercial con las embarcaciones pesqueras y deportivas.



Puerto de Playa Blanca

Los dos puertos deportivos existentes en el municipio de Yaiza, que no tienen la condición de sistema general aunque sí de elementos de la ordenación estructural, son los de Marina del Rubicón y Puerto Calero.

En el caso del Puerto Deportivo de Marina del Rubicón este Plan General incorpora la ordenación propuesta por la propiedad, ajustada a sus criterios de ordenación, habiéndose emitido Informe de Puertos de Canarias del siguiente tenor:

“En inspección girada por los servicios técnicos de puertos Canarios el 1 de Abril de 2014 al puerto Marina del Rubicón, se comprueba que su desarrollo no presenta modificaciones sustanciales respecto al objeto de la concesión otorgada a Puerto deportivo Rubicón S.A. Asimismo se comprueba que el desarrollo del puerto coincide con la propuesta de ordenación formulada por el Plan General Supletorio de Yaiza, y es por ello que se INFORMA FAVORABLEMENTE la misma”.

Respecto al Puerto Deportivo de Puerto Calero se incorpora la ordenación propuesta de ordenación pormenorizada en el Plan General en base a Certificación del Director Gerente de Puertos Canarios de fecha 23 de mayo de 2012 en el que se certifica que la citada propuesta cumple y es compatible con el Plan de Ordenación del Puerto Calero.



Puerto Marina del Rubicón



Puerto Calero

3.4.5.2. Infraestructuras Eléctricas

Como criterio básico en la ordenación de las infraestructuras de energía se pretende garantizar la cobertura necesaria con un mínimo de impacto ambiental. En la normativa se potencia la implantación de sistemas de producción de energía alternativa a partir de fuentes renovables o limpias (eólica y solar fundamentalmente), a fin de disminuir la dependencia exterior.

En la normativa del presente Plan General se establece lo siguiente en referencia a los sistemas generales de energía:

Los proyectos de infraestructuras eléctricas habrán de cumplir con lo siguiente:

- “Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica”.
- “Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09”.
- “Ley 2/2011, de 26 de enero, por la que se modifican la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del Sector Eléctrico Canario”
- “Decreto 141/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos administrativos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones eléctricas en Canarias.
- “Norma Particular para Centros de Transformación de hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco”, según Orden de 19-agosto-1997 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 31 de fecha 12-marzo-1999.
- “Normas Particulares para instalaciones aéreas de Alta Tensión hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco”, según orden de 29-julio-1994 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 153 de 16-diciembre-1994.
- “Normas Particulares para las instalaciones de enlace de la empresa Endesa Distribución Eléctrica, S.L.”, fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 205, del viernes 22 de octubre 2004.
- Cualquier nuevo tendido eléctrico aéreo de alta y media tensión deberá guardar la distancia a toda edificación según lo establecido en la legislación vigente y en el planeamiento territorial.
- Los nuevos tendidos de alta y media tensión que atraviesen suelo urbano o urbanizable deberán soterrarse.
- Los trazados de infraestructuras eléctricas en suelo rústico no de asentamiento rural, que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre. Será de aplicación lo contenido en la legislación sectorial sobre los tendidos eléctricos y de telecomunicaciones, así como las determinaciones del planeamiento territorial.
- En las áreas próximas a ZEPAS se recomienda el uso de medidas correctoras específicas para evitar la colisión de aves (salva pájaros) en aquellos lugares más sensibles por donde discurran los tendidos eléctricos o de telecomunicaciones.
- En las categorías de Protección Costera y Protección Paisajística, se permite desarrollar infraestructuras cuando se justifique adecuadamente la necesidad de ubicarse en un punto determinado y la imposibilidad en categorías de menor valor con resultados equivalentes en cuanto al servicio prestado. Habrán de ser conformes con las determinaciones del planeamiento insular y de la legislación sectorial. En cualquier caso, la implantación de infraestructuras en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, tendrá carácter excepcional y habrán de estar previstas en el planeamiento insular o territorial.

- En el suelo rústico de protección por sus valores ambientales queda expresamente prohibido la apertura de nuevas vías rurales o pistas, salvo las imprescindibles para la ejecución o acceso a los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos.
- En suelo rústico de Protección Agraria y Protección Territorial podrán autorizarse a través de los procedimientos legalmente establecidos las infraestructuras que por sus características deban implantarse preferentemente en suelo rústico, siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación urbanística ni por el planeamiento insular o territorial.

En la ordenación estructural del presente Plan General se ha reservado suelo para la ampliación de la subestación eléctrica del ámbito de Playa Blanca, al norte del sector de suelo urbanizable Las Coloradas, contigua a la ya existente en base a la información aportada por Red Eléctrica de España, actuación contemplada en el documento de “Planificación de los Sectores de Electricidad y Gas 2008-2016”, aprobado por acuerdo del Consejo de Ministros con fecha 30 de mayo de 2008.

3.4.5.3. Infraestructuras Hidráulicas

Respecto a las infraestructuras hidráulicas, éstas se reflejan en el plano de la ordenación estructural O-4 Infraestructuras, donde destacan las siguientes:

- Estación depuradora de Aguas Residuales E.D.A.R. de Playa Blanca existente y ampliación al norte de la misma, ubicada al noreste del ámbito de Playa Blanca, contigua a la carretera Femés – Playa Blanca.
- Emisario existente de Salmuera de la Planta de Janubio.
- Nueva estación depuradora de Aguas Residuales E.D.A.R. de Playa Quemada.
- Depósito de aguas tratadas en Playa Quemada, al norte de la estación depuradora.
- Reserva de suelo al oeste del núcleo de Yaiza, con el fin de albergar infraestructuras varias, depuradoras, depósitos de distribución...
- Centro de producción Inalsa – Sur, desaladora de Janubio, en la costa oeste del municipio. Se ha previsto el espacio necesario para su posible ampliación en base a informe de Consorcio del Agua de Lanzarote.



Desaladora de Janubio

- Depósito regulador de Maciot, al norte de la Montaña del mismo nombre.
- Depósito de Uga, al sureste del núcleo del mismo nombre.
- Depósito de Las Breñas y ampliación, al suroeste del núcleo del mismo nombre.
- Depósito de Femés, situado al suroeste del núcleo.
- Redes de agua potable, agua regenerada y de saneamiento aportadas por Consorcio del Agua de Lanzarote.



Estación Depuradora de Playa Blanca

Los tratamientos de depuración de aguas residuales y/o reutilización de aguas residuales depuradas quedarán condicionados a la autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni bordes de caminos.

3.4.5.4. Infraestructuras de Residuos

El Avance del Plan Territorial Especial de Ordenación de los Residuos de la Isla de Lanzarote propone la ubicación de una planta de transferencia en Playa Blanca, junto a la depuradora de aguas residuales y punto limpio existente.



Depuradora y Punto Limpio de Playa Blanca

En el caso del presente Plan General de Ordenación de Yaiza se reserva suelo al norte del punto limpio existente, al efecto de ubicar la Planta de Tránsito mencionada.

3.4.5.5. Infraestructuras de Telecomunicaciones

Las infraestructuras de telecomunicación las podemos entender como aquellas destinadas Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos. Se establecen las siguientes categorías:

- Estaciones Base de comunicación: incluyen aquellas instalaciones destinadas a la operación, producción y/o conmutación de señales electromagnéticas de cualquier operador autorizado para la prestación de servicios públicos de voz, datos y/o imágenes.
- Torres de comunicación: grandes elementos verticales para la recepción y/o emisión de señales electromagnéticas que dan cabida a distintos operadores de servicios de telecomunicaciones y a componentes, sistemas y/o elementos múltiples de frecuencias diversas.
- Antenas: elementos para la recepción y transmisión de ondas radioeléctricas o señales electromagnéticas que, sin tener las características de la categoría anterior, completan la red insular de telecomunicaciones. No se considerarán en este apartado las antenas domésticas.
- Líneas troncales: comprenden las conducciones y cables que conforman la red insular de las correspondientes redes de telecomunicación.
- Líneas secundarias: comprenden las conducciones y cables que completan las redes subinsulares sin formar parte de la categoría anterior. No se consideran en este grupo las líneas de distribución de señal en el interior de las edificaciones.

- Otras infraestructuras de telecomunicación: en esta categoría se incluye cualquier elemento no incluido en los anteriores apartados.

En la normativa del presente Plan General se establece lo siguiente en referencia a las Infraestructuras de Telecomunicaciones:

Los instrumentos de desarrollo, las infraestructuras, los edificios y los usos o actividades a implantar en ellos, deberán cumplir con la legislación y reglamentación sectorial aplicable en cada caso.

En concreto se atenderá a lo establecido en:

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003.

Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Real Decreto 424/2005, de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

Los trazados de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones en suelo rústico no de asentamiento rural, que necesariamente deba optarse por tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota de trazado y evitando cambios de cota innecesarios. El proyecto deberá optimizar las luces de los vanos para obtener una máxima adaptación al relieve por el que discurre. Será de aplicación lo contenido en la legislación sectorial sobre los tendidos eléctricos y de telecomunicaciones, así como las determinaciones del planeamiento territorial.

En las áreas próximas a ZEPAS se recomienda el uso de medidas correctoras específicas para evitar la colisión de aves (salva pájaros) en aquellos lugares más sensibles por donde discurran los tendidos eléctricos o de telecomunicaciones.

En las categorías de Protección Costera y Protección Paisajística, se permite desarrollar infraestructuras cuando se justifique adecuadamente la necesidad de ubicarse en un punto determinado y la imposibilidad en categorías de menor valor con resultados equivalentes en cuanto al servicio prestado. Habrán de ser conformes con las determinaciones del planeamiento insular y de la legislación sectorial. En cualquier caso, la implantación de infraestructuras en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, tendrá carácter excepcional y habrán de estar previstas en el planeamiento insular o territorial.

- En suelo rústico de Protección Agraria y Protección Territorial podrán autorizarse a través de los procedimientos legalmente establecidos las infraestructuras que por sus características deban implantarse preferentemente en suelo rústico, siempre que no estén prohibidas expresamente por la legislación urbanística ni por el planeamiento insular o territorial.

Se considera, en el caso de que fuera necesario en función de las determinaciones de la legislación sectorial, que el planeamiento que deberá contemplar las nuevas infraestructuras de telecomunicaciones en la categoría de Torres de Comunicación y Antenas será el insular o territorial. En el caso de Yaiza se han incluido dentro del suelo rústico de Protección de

Infraestructuras las existentes al este del núcleo de Uga y las existentes en la Montaña de la Atalaya de Femés.

3.5. MODELO DE ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

En función de las distintas aptitudes del territorio, del diagnóstico ambiental y de las determinaciones del planeamiento insular y territorial de aplicación, se plantean distintos objetivos de planeamiento en cuanto al uso residencial y turístico para los distintos núcleos.

En las zonas interiores, las principales áreas poblacionales son los núcleos residenciales de Yaiza (capital administrativa del municipio) y de Uga, colindantes al borde sur del Parque Natural de Los Volcanes y Paisaje Protegido de La Geria, respectivamente. Respecto a los asentamientos poblacionales de carácter rural, los más relevantes son los núcleos de Femés (situado en el extremo sur de la Vega de Femés) y el de Las Breñas (situado entre los núcleos de La Hoya y Maciot), siendo de menor entidad los núcleos de La Hoya (colindante al Sitio de Interés Científico del Janubio), La Degollada (en el Valle de Fena), Casitas de Femés (en la parte norte del Valle de Femés) y Maciot (al sur de la Atalaya de Femés).

La zona poblacional con mayor peso es el núcleo de Playa Blanca, situado en el litoral suroeste del municipio, formado por el propio Casco y por los diferentes sectores de suelo urbanizable que se han ido desarrollando a lo largo de los últimos 30 años. Otro importante ámbito residencial-turístico es el formado por los sectores de suelo urbanizable de Puerto Calero y Cortijo Viejo en el límite este del municipio. El núcleo de El Golfo está integrado dentro del sistema de Espacios Naturales Protegidos (Parque Natural de Los Volcanes), no correspondiendo su ordenación a este Plan General.

3.5.1. NÚCLEOS INTERIORES

A) YAIZA Y UGA

Ambos núcleos se clasifican como suelo urbano.

La característica principal de estos núcleos es su bajo nivel de transformación y un modelo de ocupación de suelo de baja densidad. La ordenación establecida promueve un crecimiento hacia el interior, delimitando los núcleos en base al perímetro definido por las edificaciones ya existentes. Se pretende la consolidación y fortalecimiento de estos núcleos urbanos como centros de residencia y servicios, la recuperación del patrimonio edificado y la integración paisajística de las nuevas construcciones.

En el núcleo de Yaiza, la ordenación estructural del presente Plan General de Ordenación establece una superficie de 94,50 Ha para este núcleo, inferior a la limitación superficial de 101,00 Ha establecida por el Plan Insular Vigente, que contempla este núcleo como núcleo municipal residencial y dotacional.

En el núcleo de Uga, la ordenación estructural del presente Plan General de Ordenación establece una superficie de 59,92 Ha para este núcleo, inferior a la limitación superficial de 61,00 Ha establecida por el Plan Insular, que contempla este núcleo como núcleo rural.

Se han definido de forma precisa los límites con el suelo rústico, con atención especial al tratamiento de la periferia, el entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales, estableciendo en su entorno una clasificación, categoría y régimen de suelo acorde con la zona de interés agrícola en la que se desarrolla calificada como suelo rústico de protección agraria 2, el cual en su régimen de usos establece un alto grado de protección, con el fin de evitar la pérdida de este suelo de importante valor paisajístico.

La realidad edificada en ambos núcleos se caracteriza por el desarrollo mayoritario de viviendas unifamiliares mediante edificaciones de pequeño tamaño aislados en el interior de parcelas con jardín privado perimetral, una altura no superior a dos plantas y con una baja intensidad edificatoria, ante lo que se ha adoptado por establecer como tipología dominante la Ciudad Jardín.

En el núcleo de Yaiza, la tipología mayoritaria establecida es la de Ciudad Jardín grado 2 (CJ2) con parámetros tales como altura máxima dos plantas y parcela mínima de 800 m²s, con una ocupación del 30%.

El núcleo de Uga, de características similares al núcleo de Yaiza, presenta una mayor densidad edificatoria, con lo que su principal diferencia respecto a lo establecido para este es la adopción, en superior proporción, de tipologías de mayor edificabilidad, tal como Ciudad Jardín de grado 1, alineada o transición, sobre todo en la parte central del mismo.

En el caso de los ámbitos de suelo urbano no consolidado (unidades de actuación), con el fin de aumentar la densidad edificatoria de la globalidad del núcleo se considera una tipología de Ciudad Jardín grado 1 (CJ1), de tamaño de parcela mínima de 400 m²s y mayor ocupación, también establecida en el caso de las parcelas ya edificadas o segregadas que no cumplan con el CJ2 antes mencionado.

La tipología de alineada a vial se ha adoptado en el caso de las edificaciones existentes cuyas alineaciones exteriores e interiores están perfectamente definidas, que en el mayor de los casos las alineaciones de fachada son paralelas o coinciden con las alineaciones exteriores, conformando fachadas continuas (edificación cerrada), de mayor ocupación, de parcelas inferiores a la media y de características más urbanas, que en Yaiza, en su mayor parte se concentran en el área de mayor densidad, en torno a la plaza central y Ayuntamiento.

También se opta por esta tipología en el caso de las edificaciones incluidas en el inventario arquitectónico con el fin de reconocer de forma precisa sus alineaciones y volúmenes.

En cuanto a la tipología de Transición se ha definido aquellas zonas en las que se desarrollan tanto edificaciones adosadas como aisladas y que cuentan a su vez con el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación en el paisaje rural, correspondiendo en el núcleo de Yaiza con parcelas ya edificadas y en el caso de Uga con la zona del núcleo, de mayor densidad que el resto.

Existen una serie de promociones de reciente ejecución que según las características de la intensidad y las características de las edificaciones admitidas, generalmente adosadas y desarrolladas a partir de un proyecto conjunto y unitario se han incluido en la tipología de Ciudad Jardín Agrupado (CJ3). Esta tipología también se adopta en las promociones de vivienda protegida establecidas en las distintas unidades de actuación delimitadas.



Vista general del núcleo de Yaiza desde el este

El uso principal establecido en el núcleo de Yaiza y Uga es el Residencial Rural, el cual procura la consolidación y fortalecimiento de estos núcleos urbanos como centros de residencia y servicios.



Vista general del núcleo de Uga

En el caso del núcleo de Yaiza se establecen seis unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y en el caso de Uga tres unidades de actuación, con objetivos comunes tales como colmatar los vacíos interiores de la trama, interconectar la malla viaria, parcelas para vivienda protegida y mejorar el estándar de dotaciones del núcleo mediante el establecimiento de parcelas para la ejecución de espacios libres y equipamientos públicos. Entre los objetivos específicos más destacables de estas unidades de actuación, cabe citar los siguientes:

- Prolongación de la Calle el Correo, conectándola con la Calle Cuesta de Los Molinos, en la U.A. Yaiza 5, que permitirá descongestionar de tráfico rodado el entorno de la Iglesia de Los Remedios.
- Prolongación de la Calle Los Jameos, desde la Calle Los Volcanes a la conexión con la vía LZ-2, al oeste del núcleo de Uga, dentro de la U.A. Uga 2 permitirá mejorar la movilidad del núcleo, reduciendo la carga de tráfico en el centro del casco.

B) LAS BREÑAS Y FEMÉS

Estos núcleos se clasifican como suelo rústico de asentamiento rural.

Al igual que en la mayor parte de los núcleos interiores, la característica principal es el bajo nivel de transformación y un modelo de ocupación del suelo de baja densidad. La ordenación establecida pretende un crecimiento hacia el interior, donde las nuevas edificaciones residenciales se han de desarrollar en los huecos interiores del asentamiento.

Se pretende la consolidación y fortalecimiento del actual núcleo, siendo el objetivo básico de la ordenación la recuperación del patrimonio edificado, la integración paisajística de las nuevas construcciones, y el mantenimiento del carácter rural y, en su caso, productivo, de las formas tradicionales de poblamiento rural.

Se ha definido de forma precisa el límite con el suelo rústico, al igual que en el suelo urbano, realizado en base al perímetro definido por las viviendas existentes y evitando cualquier extensión hacia el exterior sin edificar, con atención especial al tratamiento de las periferia, el entorno del núcleo y los bordes de las vías rurales, estableciendo en su entorno una clasificación, categoría y régimen de suelo acorde con la zona de interés agrícola en la que se desarrolla: suelo rústico de protección agraria 2 y protección paisajística 3 (en Las Breñas) y suelo rústico de Protección Agraria 1 y suelo rústico de protección paisajística 1 (en Femés).

En el núcleo de Las Breñas, la ordenación estructural del presente Plan General de Ordenación establece una superficie de 78,02 Ha para este núcleo, inferior a la limitación superficial de 83,00 Ha establecida por el Plan Insular, que contempla este núcleo como núcleo rural de descongestión.



Vista general de Las Breñas desde el sur

En el núcleo de Femés, la ordenación estructural del presente Plan General de Ordenación establece una superficie de 25,32 Ha para este núcleo, superior a la limitación superficial de 24,00 Ha establecida por el Plan Insular, que contempla este núcleo como núcleo rural. No obstante, debido a la posibilidad de incrementar su superficie según el Plan Insular en un 15%, la superficie propuesta es inferior a la máxima del Plan Insular.



Vista general del núcleo de Femés desde el sur

Se establecen tipologías edificatorias que evitan procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano.

En el núcleo de Las Breñas, la tipología existente es de viviendas unifamiliares aisladas sobre parcelas de relativa gran dimensión, por lo que establece en la ordenación pormenorizada una tipología de Ciudad Jardín Grado 2 análoga a la descrita anteriormente. Se delimitan tres unidades de actuación, con el objetivo de colmatar los vacíos interiores de la trama, interconectar la malla viaria, y mejorar el estándar de dotaciones del núcleo mediante establecimiento de parcelas para la ejecución de espacios libres y equipamientos públicos.

En el núcleo de Femés, la tipología dominante es igualmente la de Ciudad Jardín pero con una mayor diversidad en cuanto al tamaño de la parcela, por lo que se deberá considerar la combinación de las tipologías de Grado 1 (predominante en conjunto del núcleo) y también las de Grado 2 (mayoritario en la zona norte del núcleo).

El uso principal establecido en ambos núcleos es el Residencial Rural, el cual procura la consolidación y fortalecimiento de estos núcleos como centros de residencia, manteniendo las características del uso residencial vinculado al medio rural donde se ubican.

C) LA DEGOLLADA, LAS CASITAS DE FEMÉS, LA HOYA Y MACIOT

Estos núcleos se clasifican como suelo rústico de asentamiento rural.

En estos núcleos también concurre la característica de tener un nivel muy bajo de transformación, con un modelo de ocupación del suelo de muy baja densidad. El desarrollo de la edificación es escaso, como puede comprobarse en el plano de evolución de la edificación incluido en el documento de información, siendo destacable el bajo número de viviendas., además, salvo en los núcleos de La Degollada y las Casitas de Femés, no existen dotaciones ni espacios libres.

La ordenación establecida pretende un crecimiento muy limitado, donde las nuevas edificaciones residenciales se limiten a rellenar algunos espacios interiores del asentamiento manteniendo sus actuales características. Son objetivos básicos de la ordenación la recuperación del patrimonio edificado, la integración paisajística de las nuevas construcciones, y el mantenimiento del carácter rural y, en su caso, productivo, de las formas tradicionales de poblamiento rural.

El límite con el suelo rústico se ha realizado como en los anteriores núcleos descritos en base al perímetro definido por las viviendas existentes y evitando cualquier extensión hacia el exterior no edificado, con atención especial al tratamiento de la periferia, el entorno del núcleo y los bordes de las vías rurales, estableciendo en su entorno una clasificación, categoría y régimen de suelo acorde con la zona de interés agrícola en la que se desarrolla: suelo rústico de protección paisajística 1 y suelo rústico de protección agraria 1 (en Casitas de Femés y La Degollada) y protección agraria 2 (en La Hoya), los cuales en su régimen de usos establecen un alto grado de protección, con el fin de evitar la pérdida de sus valores paisajísticos. En cambio, el entorno del núcleo de Maciot, por su alto valor ambiental y paisajístico se clasifica como suelo rústico de protección natural o de protección paisajística 1.

En el núcleo de La Degollada, la ordenación estructural del presente Plan General de Ordenación establece una superficie de 9,06 Ha para este núcleo, superior a la limitación superficial de 3,00 Ha establecida por el Plan Insular, que contempla este núcleo como núcleo rural. En este núcleo prácticamente no se contempla desarrollar nuevas edificaciones.



Vista general del núcleo de La Degollada

En el núcleo de Casitas de Femés, la ordenación estructural del presente Plan General de Ordenación establece una superficie de 10,30 Ha para este núcleo, inferior a la limitación superficial de 20,00 Ha establecida por el Plan Insular, que contempla este núcleo como núcleo rural.



Vista del núcleo de Casitas de Femés

En el núcleo de La Hoya, la ordenación estructural del presente Plan General de Ordenación establece una superficie de 7,11 Ha para este núcleo, inferior a la limitación superficial de 23,00 Ha establecida por el Plan Insular, que contempla este núcleo como núcleo rural de descongestión.



Vista general de La Hoya

En el núcleo de Maciot, la ordenación estructural del presente Plan General de Ordenación establece una superficie de 8,27 Ha para este núcleo, inferior a la limitación superficial de 116,00 Ha establecida por el Plan Insular, que contempla también este núcleo como núcleo rural de descongestión.



Vista general de Maciot

La determinación del Plan Insular vigente en cuanto a la consideración de los núcleos de La Hoya y Maciot como núcleos rurales de descongestión implicaría el establecimiento de nuevos poblamientos aislados, en contra de las determinaciones de la Ley del Territorio y de las determinaciones de las Directrices que abogan por un crecimiento muy limitado de los núcleos rurales, atendiendo principalmente a razones de tipo endógeno.

Por el contrario, en el caso del núcleo de La Degollada, núcleo rural de mayor dimensión que los anteriores, aun siendo de escaso desarrollo edificatorio, la delimitación superficial establecida por el planeamiento insular, es muy inferior a la consolidada actualmente, lo que condiciona su ordenación y delimitación.

El objetivo principal de la ordenación para estos cuatro núcleos es el reconocimiento de las edificaciones existentes y la conservación de su actual morfología, por lo que se adoptan tipologías acordes con las edificaciones y parcelas ya desarrolladas, generalmente de gran dimensión. En consecuencia, la tipología predominante será la de Ciudad Jardín, siendo predominante la de Grado 2 ya descrita.

3.5.2. NÚCLEOS COSTEROS

A) PLAYA BLANCA

Es el principal núcleo residencial-turístico y por tanto el que ha experimentado un mayor nivel de transformación, con un modelo de ocupación del suelo de baja densidad salvo en el casco original de Playa Blanca. La mayor parte del suelo se clasifica y categoriza como suelo urbano no consolidado, habiéndose producido su desarrollo urbanístico a través de diferentes planes parciales, teniendo pendiente de finalización los procesos de gestión y urbanización. Se pretende la consolidación y fortalecimiento de este núcleo residencial-turístico como centro económico del municipio, donde se destina una considerable área del suelo no desarrollado al establecimiento de actividades recreativas complementarias al uso turístico.

La ordenación establecida pretende la consolidación y fortalecimiento de este núcleo como espacio turístico en su frente costero y la mejora y consolidación del espacio residencial existente en el interior, destacando las áreas residenciales de Montaña Roja (R-1 y R-2) y el sector residencial de Montaña roja R-3. A su vez se plantea el desarrollo de suelos complementarios al turístico, siendo los más significativos los siguientes: el sector de suelo urbanizable Montaña Roja E-1 (de uso característico equipamientos, que incluye una parcela donde se desarrollará un campo de golf con Proyecto de Actuación Territorial aprobado, además de una nueva parcela de equipamiento recreativo), el sector de suelo urbanizable Acceso a Playa Blanca (de uso característico de equipamientos) y el sistema general de equipamiento recreativo situado en el sector urbanizable ordenado de Playa Blanca.

A1) Área del Casco de Playa Blanca

La característica principal de este núcleo es su alta densidad edificatoria con un alto nivel de consolidación. La ordenación establecida pretende el fortalecimiento de este núcleo urbano como espacio complementario al propiamente turístico, como zona comercial abierta.

En base al modelo edificatorio predominante en la actualidad se establece una tipología de alineada a vial con parámetros tales como altura máxima dos plantas y parcela mínima de 90 m²s con una ocupación del 100% (excluyendo los jardines privados señalados en los planos de tipologías). En el ámbito de suelo urbano no consolidado (unidad de actuación Casco de Playa Blanca) se considera la misma tipología edificatoria con el fin de adecuar la ordenación al estado actual del resto del núcleo.

En cuanto a los usos pormenorizados establecidos, se diferencian dentro del ámbito entre residencial colectivo y residencial mixto. El residencial colectivo es cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas. Y el residencial mixto cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen una o varias viviendas y otros usos independientes de las mismas. En parte del espacio interior existente entre la Avenida de Papagayo, Avenida a Femés y Calle La Lapa se establece el uso de residencial colectivo en base a los usos existentes ya consolidados. En el resto del núcleo salvo los equipamientos, infraestructuras y espacios libres, se establece el uso residencial mixto, el cual se caracteriza por la existencia de usos de carácter terciario en planta baja, caracterizando a este núcleo como el espacio central de todo el conjunto turístico de Playa Blanca, además de albergar una importante población residente.

La tipología establecida para todo el casco de Playa Blanca es la Alineada con o sin jardín delantero y trasero con una altura máxima de dos plantas, acorde con las características de la edificación consolidada. Igual tipología se aplica a la unidad de actuación.



Vista general del ámbito norte del casco de Playa Blanca.

En el caso del núcleo del casco de Playa Blanca se establece una unidad de actuación, con el objetivo de finalizar de urbanizar la zona de acceso al núcleo dando continuidad a los espacios libres y viales existentes, los cuales completan la delimitación de la manzana

edificable que se establece. El resto del ámbito del casco de Playa Blanca se categoriza como suelo urbano consolidado.



Vista general del ámbito sur del casco de Playa Blanca

En base al análisis del cuadro de características del suelo urbano:

La superficie total del suelo urbano consolidado es de 209.532 m²s, con una superficie construida total de 158.900 m²c, lo cual supone una edificabilidad de 0,758 m²c/m²s.

La superficie de la unidad de actuación es 4.420 m²s, con una superficie construida total de 3.674 m²c, lo cual supone una edificabilidad de 0,831 m²c/m²s.

- Las parcelas de dominio privado son de uso residencial colectivo o mixto, lo cual supone una superficie de 83.562 m²s y una superficie edificable destinada al uso residencial de 109.931 m²c, lo cual supone en torno a un 68% de la total prevista.

Las dotaciones establecidas, espacios libres y equipamientos públicos (56.528 m²s), suponen el 26,40% del suelo total y conjuntamente una dotación de casi 51 m² de suelo por cada 100 m² construidos de uso residencial. El sistema viario e infraestructuras suponen algo más del 34,50 % del suelo.

A2) Conjunto del ámbito de Montaña Roja

La superficie de suelo del primitivo Plan de Ordenación Montaña Roja (Centro de Interés Turístico Nacional), derivada de la desclasificación contemplada en el planeamiento insular (tal y como se desarrolla en el apartado siguiente) se ha reducido, subdividiéndose en siete ámbitos. Derivado de ello, se han reclasificado a suelo rústico más de trescientas hectáreas, en las categorías de protección ambiental (una porción de la 5ª etapa - zona ZEPA- y la mayor parte del cono volcánico) y protección territorial (franja colindante a la carretera LZ-2).

Una de las características del Plan original es su baja densidad edificatoria, si bien dada su gran extensión, resultaba una superficie edificable total de 1.853.951 m² construidos. En este Plan General, la superficie edificable total en el ámbito de Montaña Roja (conjunto de siete ámbitos) es de 1.395.895 m² construidos, lo que supone respecto al planeamiento primitivo una reducción superior a los cuatrocientos mil metros cuadrados construidos.

En cuanto al desarrollo actual de la edificación residencial, en el conjunto de Montaña Roja existen actualmente 3.842 viviendas edificadas, estimándose una población en esta zona de 7.876 habitantes, mientras que en la ordenación del PGO se estiman en un supuesto de máxima consolidación 5.876 viviendas y una población estimada de 12.044 habitantes. Sobre el uso turístico, en la actualidad en el ámbito de Montaña Roja existen 8.235 plazas turísticas ya materializadas, mientras que el Plan General propone el desarrollo de hasta 16.235 plazas para el conjunto del ámbito.

El Plan Insular del año 1991 contemplaba para el ámbito de Montaña Roja una programación de plazas que suponía para después del año 2000, 21.265 plazas turísticas y 8.870 habitantes, lo que supone un total de 30.135 plazas/habitantes. El Plan de ordenación primitivo contemplaba para el ámbito ordenado por este Plan General (eliminados los suelos reclasificados a rústicos) 8.705 plazas turísticas y 16.235 habitantes.

Por lo tanto, el Plan Insular contemplaba una inversión total del modelo original al intercambiar las cifras de ambos usos, incluso aumentando la cifra de plazas turísticas.

El Plan General comparte el criterio primordial de incentivar el uso turístico sobre el residencial, condicionado por el estado actual de consolidación, que supone que el techo residencial se haya alcanzado prácticamente ya, así como por el criterios que se contienen en los diferentes capítulos de esta Memoria y, como criterio fundamental también, el de evitar la alteración de derechos consolidados que pudieran suponer la generación de derechos indemnizatorios, aún más en las circunstancias económicas en que nos encontramos. En cualquier caso, el Plan General contempla un número inferior total de plazas-habitantes que el Plan Insular, 28.279 frente a 30.135, con lo que la capacidad de carga es inferior a la ya contemplada por el planeamiento insular.

Tal y como se exponía en el capítulo 3.1.2 de la Memoria, entre los objetivos específicos del modelo territorial adoptado está el de priorizar el uso turístico de la primera línea de costa, reubicando en la medida de lo posible el uso residencial en las zonas más interiores: en base a este criterio, la enorme extensión de suelo del ámbito de Montaña Roja se ha subdividido en siete ámbitos de diferentes usos característicos: tres de uso turístico en primera línea del litoral, tres de uso residencial a continuación de estos y bajo las faldas del cono de Montaña Roja y uno de uso equipamientos deportivo-recreativo situado tras el cono. Los siete ámbitos se han ordenado pormenorizadamente por el Plan General. La ordenación establecida pretende la consolidación y fortalecimiento de este gran ámbito como espacio turístico en su frente costero y la mejora y consolidación del espacio residencial existente en el interior, salvo la zona destinada a equipamiento, al norte del ámbito. Desde el litoral hacia el interior y de este a oeste, estos subámbitos son los siguientes:

- Subámbitos de uso turístico
 - o A2.a) "MONTAÑA ROJA T-1" SUNCO
 - o A2.b) "MONTAÑA ROJA T-2" SUNCO
 - o A2.c) "MONTAÑA ROJA T-3" SUSO

- Subámbitos de uso residencial
 - o A2.d) "MONTAÑA ROJA R-1" SUNCO
 - o A2.e) "MONTAÑA ROJA R-2" SUNCO
 - o A2.f) "MONTAÑA ROJA R-3" SUSO

- Subámbito de uso equipamientos
 - o A2.g) "MONTAÑA ROJA E-1" SUSO



Vista desde el sur del ámbito de Montaña Roja

Según se indicaba en el apartado D2.a del capítulo 3.2.2, en el conjunto de la zona turística, pero especialmente en el ámbito del "Centro de Interés Turístico Nacional" Montaña Roja, al superponer la ordenación del planeamiento parcial sobre la cartografía oficial se detectaron problemas de desplazamiento, por lo que se han reajustado las alineaciones a lo realmente ejecutado.

La ejecución de la urbanización presenta varias incidencias (falta de ejecución y/o cesión de viales y/o espacios libres, ocupación del dominio público por edificaciones que carecen de título administrativo, justificación de las obras de canalización de pluviales en previsión de avenidas, etc.), regulándose esta casuística mediante instrucciones específicas para los diferentes ámbitos, en función del diferente grado de ejecución de los mismos.

Con carácter general, y en base al análisis del cuadro adjunto "Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General" para el ámbito de las etapas 1, 2, 3 y 4 de Montaña Roja (excluyendo el sector E1 de uso característico equipamientos), se concluye que:

- La superficie de suelo total de los ámbitos de uso característico turístico (T-1, T-2 y T-3) y residencial (R-1, R-2 y R-3) asciende a 7.800.306 m²s, prácticamente equivalente a la superficie total de 7.626.529 m²s del Plan Parcial original (etapas 1^a a 4^a), una vez descontado el suelo reclasificado como rústico por el Plan General (cono volcánico y dominio público marítimo terrestre).

- La superficie de suelo público se incrementa notablemente, pasando de 1.851.830 m²s en el plan parcial a 2.265.840 m²s en el Plan General, lo que supone un incremento del 22%.
- La superficie construida total es similar, 1.386.709 m²c según planeamiento parcial y 1.395.895 m²c (incremento inferior a un 1%) en el presente plan general, si bien en términos globales es sensiblemente inferior tal y como se ha explicado previamente (desclasificación de suelo urbanizable, baja edificabilidad del sector de equipamientos E-1, etc).
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos varía, tal que
 - o El uso **residencial** se reduce en más de 1.000.000 m²s y casi 100.000 m²c, pasando la edificabilidad de este uso del **51%** al **44%**.
 - o El uso **turístico** se incrementa notablemente, en similar proporción al aumento de suelo del uso residencial y en más de 200.000 m²c, pasando del **27%** a casi el **42%** de la edificabilidad,
 - o El uso **terciario** se reduce drásticamente, disminuyendo en casi 240.000 m²s (prácticamente la mitad) y en casi 120.000 m²c, pasando de casi el **18%** a menos del **6%** la edificabilidad,
 - o La suma de los usos **industrial** e **industrial-infraestructura** aumenta conjuntamente en casi 22.000 m²s y su edificabilidad en casi 38.000 m²c, pasando de casi el **4%** a poco más del **7%** de la edificabilidad. El incremento relativo es superior al indicado dado que en el plan parcial original se denominaba como industriales a las infraestructuras.
 - o El uso de **equipamiento privado** se reduce en algo más de 65.000 m² de suelo pero incrementa su edificabilidad en más de 20.000 m²c, pasando del **0,15%** (prácticamente insignificante) a casi el **2%** de la edificabilidad. No se ha considerado el sector E1 (951.088 m²s y 3.552 m²c).

En cuanto a las tipologías arquitectónicas del uso residencial, en base al modelo edificatorio predominante en la actualidad se ha establecido principalmente una tipología de ciudad jardín (principalmente agrupada, si bien en casos puntuales se ha utilizado la de ciudad jardín grado 1 y 2, principalmente en el entorno del cono volcánico); los parámetros establecidos en las correspondientes fichas de condiciones específicas derivan del planeamiento de desarrollo vigente y del análisis del estado actual.

En el caso del uso turístico, se ha optado mayoritariamente por una tipología de abierta en bloque estableciéndose, al igual que para el uso residencial, parámetros específicos en cada caso.

EJECUCIÓN DE SENTENCIA Y COMPENSACIÓN CON CLUB LANZAROTE, S.L.

El Plan Insular de 1991 con respecto al C.I.T.N. Montaña Roja determinó:

Superficie de la actuación: 11.950.000 (incluidos 2.250.289 m² de la 5ª fase reclasificados y destinados a deportivo-golf).

Edificabilidad total (m²c): 1.365.163 m²c.

El Plan Insular reduce la superficie de la actuación, reclasificando de manera concreta y delimitada el suelo que el C.I.T.N. Montaña Roja incluía en su 5ª etapa "desclasificación de 308.053 m²" al amparo de lo previsto en el artículo 5.2.c) de la Ley 1/1987 de Planes Insulares. El Plan Insular prevé que la superficie afectada, de 2.520.284 m², se destine a la

realización de instalaciones deportivas y recreativas entre las que se encuentra un campo de golf, al amparo del artículo 2.2.3.7.B. 5 de estas Normas.

La diferencia entre lo que se preveía por la actuación en Montaña Roja (1.548.139 m²c) y la edificabilidad que propone el Plan Insular (1.365.163 m²c) para la 1^a, 2^a, 3^a y 4^a etapa es de 182.976 m²c. Quedaba remitida a un documento de planeamiento la concreción de las parcelas en las que se establecería la reducción de edificabilidad, ya que el Plan Insular no lo concretaba. Por otro lado, en el plano de Ordenación Territorial del Plan Insular se delimitaba como suelo rústico de protección de valor paisajístico una mancha con límites imprecisos denominada suelo rústico de protección de valor paisajístico (cono volcánico).

Esta inconcreción sobre cuáles eran las parcelas afectadas se mantiene hasta la fecha actual ya que no se ha redactado ningún documento que clarifique cuales eran esas parcelas y como se produce la reducción de edificabilidad.

La aprobación definitiva del Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote mediante Decreto 63/1991, de 9 de Abril del Consejo de Gobierno de Canarias fue recurrida ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (procedimiento ordinario 638/91 y acumulados) por la entidad Club Lanzarote, SA y otros en relación al ámbito de Montaña Roja, dictándose Sentencia nº 310 del 25 de febrero de 1998, por la que se establece la nulidad de varios artículos que modifican la edificabilidad, número de plazas y programación previstas para este plan especial y la nulidad de la obligación de adaptar el Plan Especial al Plan Insular.

El Auto de 24 de octubre de 2008 dictado en el incidente de ejecución de esta Sentencia declaró la obligación de la Comunidad Autónoma y del Cabildo Insular de Lanzarote de indemnizar de forma solidaria a Club Lanzarote SA, dada la imposibilidad legal de ejecución de la citada Sentencia nº 310, quedando la indemnización fijada en 6.749.984,64 €, equivalente económico de los 182.976 m²c de edificabilidad reducida por el PIOT.

El 29 de junio de 2011 las citadas administraciones públicas y Club Lanzarote SA suscribieron un acuerdo para la ejecución de la sentencia por el cual estas administraciones se comprometían a abonar el 50% de la indemnización más los intereses hasta la fecha de pago y el 50% restante se comprometían a suscribir un convenio urbanístico con el fin de establecer en el planeamiento urbanístico la ordenación necesaria para legitimar los usos y actividades que permitan la materialización de la edificabilidad equivalente a ese 50% pendiente de abonar (91.488 m²c).

Por lo tanto, derivado de lo anteriormente analizado en relación a la Sentencia nº 310 y el convenio, y debido a que ya se ha abonado el 50% de la indemnización debida a Club Lanzarote SA, por la pérdida de edificabilidad en el ámbito de Montaña Roja correspondiente a 91.488 m²c, se procede a concretar la superficie edificable que realmente debe reducir este Plan General en el ámbito de Montaña Roja.

En primer lugar, debe reducir en 91.488 m²c la superficie edificable permitida en el planeamiento de Montaña Roja, al haberse ya abonado.

A su vez, para los campos de golf, la normativa del Plan Insular en el artículo 4.4.1.1.A8 establece que en el caso de la instalación de campos de golf, estos deberán contar con 18 hoyos, par 70 o superior; superficie total superior a 50 Ha; máxima edificabilidad deportiva de 1.000 m²c y para uso de alojamientos turísticos o residencial de 0,06 m³/ m²; altura máxima de dos plantas; y garantías de ejecución y explotación vinculadas al funcionamiento de las instalaciones deportivas. Derivado de esto, se calcula el aprovechamiento que le corresponde al campo de golf, estimando que la superficie en m² es un tercio de la volumetría, por lo que $2.520.284 \text{ m}^2 \times 0,0223997 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = 50.405 \text{ m}^2\text{c}$. Que se ha ajustado a 0,02 m²c/m²s., lo que supone que el aprovechamiento que le corresponde al campo de golf es de + 45.005 m²c.

De este modo, resulta que la superficie a detraer a la superficie edificable del planeamiento vigente en Montaña Roja es de 46.483 m²c.

Superficie edificable ya indemnizada	- 91.488 m ² c
Superficie edificable permitida en campo de golf a incrementar	+ 45.005 m ² c
Resultado	- 46.483 m ² c

El Plan General incorpora la reordenación del ámbito de Montaña Roja según los criterios que se señalan en esta Memoria. Se divide en siete zonas: tres con uso residencial, tres con usos turísticos y una zona de equipamiento. De estas siete zonas, cuatro se clasifican como suelo urbano (R1, R2, T1 y T2) y tres como urbanizable (R3, T3 y E1). Todas las áreas se ordenan pormenorizadamente por el Plan General.

Se procede a explicar los criterios y el modo de materializar la edificabilidad pendiente de detraer al planeamiento vigente.

Una serie de parcelas afectadas por el cono volcánico no son propiedad de Club Lanzarote, La superficie de suelo y construida asociada a estas parcelas es la siguiente:

PARCELAS PRIVADAS AFECTADAS POR EL VOLCÁN DE MONTAÑA ROJA DE OTROS PROPIETARIOS:

PARCELAS AFECTADAS VOLCÁN (PIOL)	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	USO
nº	m ² s	m ² c	
51	10.407	1.352	Villas
124	20.203	2.624	Bungalows
Subtotal 1	30.610	3.976	
102	20.787	2.702	Villas
103	4.556	592	Villas
105	36.245	4.712	Villas
122	19.928	2.591	Bungalows
Subtotal 2	81.516	10.597	
TOTAL	112.126	14.573	

De estas parcelas, el aprovechamiento correspondiente a la 51 y a la 124, se traslada a la parcela 142, conforme a la propuesta realizada por la propiedad, por lo que se excluyen del cálculo de compensación con Club Lanzarote.

Con el fin de establecer la superficie edificable a sustraer a Club Lanzarote S.L. se ha de agregar a la superficie de 46.483 m²c, la de 3.976 m²c correspondiente a otros propietarios cuya compensación se realiza de manera independiente, por lo cual resulta una superficie total a detraer de 50.459 m²c.

Para ello, se establecen en primer lugar las parcelas del plan original de propiedad de Club Lanzarote S.L. y de otros propietarios no compensados en donde se produce la reclasificación a suelo rústico por estar afectadas por el cono volcánico.

PARCELAS PRIVADAS AFECTADAS POR EL VOLCÁN DE MONTAÑA ROJA, PROPIEDAD DE CLUB LANZAROTE.

PARCELAS AFECTADAS VOLCÁN (PIOL)	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	USO
nº	m²s	m²c	
76	25.370	3.295	Villas
77	40.762	5.199	Villas
79	48.928	6.361	Villas
Etapa 2ª	115.060	14.855	
108	34.180	4.439	Villas
109	25.952	3.350	Villas
110	36.129	4.697	Villas
111	36.505	4.746	Bungalows
114	24.023	3.123	Villas
115	66.340	8.628	Villas
116	41.697	5.421	Villas
119	34.726	24.308	Hoteles
Etapa 3ª	299.552	58.712	
TOTAL	414.612	73.567	

A estas superficies hay que agregar la de otros propietarios no compensados, de 81.517 m²s y de 10.597 m²c, según se refleja en el cuadro anterior.

OTRAS AFECCIONES:

Derivado de otras determinaciones sectoriales y de los criterios de ordenación de este Plan General se reajustan varias parcelas, así como de las propuestas de la propiedad, que se relacionan en el cuadro siguiente:

Las parcelas 95,96, 98 y 99, denominadas por el plan parcial como zona rustica.

En la parcela 88 de uso comercial se reduce la superficie edificable.

La parcela 87 se modifica el uso de deportivo privado a plaza.

La parcela 147 se cambia su uso de Comercial a Turístico con una reducción de superficie edificable.

La parcela 145 se elimina al estar afectada por el BIC del Faro de Pechiguera y por el dominio público marítimo terrestre (en parte).

La parcela 176 desaparece con el fin de compensar la pérdida de superficie de parque urbano por el reajuste de las alineaciones de las parcelas 148,149, 170 y 171. Se califica como espacio libre de plaza.

Nº	SUPERFICIE SUELO m ² s	SUPERFICIE CONSTRUIDA m ² c	USO
95		3.403	Zona rústica
96		3.036	Zona rústica
98	36.547	2.558	Zona rústica
99	31.278	2.177	Zona rústica
Reajuste de ámbito	67.825	11.174	
88		13.260	Comercial
Reducción de edificabilidad		13.260	
96	27.696		Rústica a Equipamientos.
87	14.075	141	Dep. Privado a Plaza
147		7.730	Comercial a Hotelera
Cambios de Uso	41.771	7.871	
145	4.572	686	Inst. de Playa (Excluido DPMT)
BIC Faro de Pechiguera	4.572	686	
176	8.010	1.041	Villas
Plaza	8.010	1.041	

TOTAL	122.178	34.032
--------------	----------------	---------------

AFECCIONES TOTALES:

De lo anterior resulta que la superficie de parcelas afectadas es de 618.306 m²s con una edificabilidad a eliminar de 118.196m²c, según el siguiente cuadro resumen.

	SUPERFICIE SUELO m ² s	SUPERFICIE CONSTRUIDA m ² c
Afección Volcán Club Lanzarote	414.612	73.567
Afección Volcán Otros propietarios	81.517	10.597
Reajuste ámbito	67.825	11.174
Reducción edif.		13.260
Cambio de uso	41.771	7.871
Afección BIC Faro Pechiguera	4.572	686
Plaza	8.010	1.041
TOTAL	618.307	118.196

COMPENSACIONES:

Ahora se incluyen las compensaciones, que son las nuevas parcelas y las edificabilidades a ellas asociadas, así como los incrementos de edificabilidad de determinadas parcelas. A propuesta de la propiedad, se aumenta la superficie de las parcelas que a continuación se relacionan:

nº	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	USO
	m²s	m²c	
84		3.335	Residencial Colectivo
85		9.233	Residencial Colectivo
92b		3.000	Industrial
Aumento edificabilidad Club Lanzarote	0	15.568	
236		23.163	5ª Etapa a VP
237		25.469	5ª Etapa a VP
95			De Rustica a Terciario-Industrial(GEC)
/96		35.833	De Rustica a Terciario-Industrial(GEC)
Cambio de uso y edificabilidad Club Lanzarote	0	84.465	
Campo de Golf	685.392	2.500	E.Recreativo
/235*, 238, 239	237.788	1.052	E.Recreativo
Edificabilidad 5ª ETAPA	923.180	3.552	
TOTAL		103.585	

El Plan General establece los sectores de suelo urbanizable ordenado Montaña Roja R3 y T3 de uso residencial y turístico en los cuales están incluidas las siguientes parcelas que se relacionan, conforme al planeamiento vigente:

SECTOR RESIDENCIAL R3

	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	USO
nº	m ² s	m ² c	
113	47.992	31.995	Viviendas Colectivas
117	45.486	30.324	Viviendas Colectivas
118	53.739	6.986	Bungalows
156	35.789	4.653	Villas
157	30.932	15.460	Terciario y Recreativo
158	26.084	3.391	Villas
159	31.310	4.070	Villas
160	52.466	6.821	Bungalows
161	21.586	2.806	Bungalows
162	62.643	8.144	Bungalows
163	52.427	6.816	Bungalows
164	31.529	4.099	Bungalows
165	38.970	25.980	Viviendas Colectivas
Parcelas Privadas	530.953	151.545	
166	25.979	260	Zona Deportiva (Edp)
167	32.338	323	Zona Deportiva (Edp)
Parcelas Públicas Patrimoniales	58.317	583	
Espacios libres	130.061		
Viarío	83.528		
Infraestructuras	8.165		
Parcelas de Dominio Público	221.754	0	
TOTAL	811.024	152.128	

Por lo tanto, en el cuadro anterior se ha analizado la ordenación vigente de las parcelas incluidas en el ámbito del sector de suelo urbanizable residencial Montaña Roja R3, con el fin de establecer la edificabilidad según el plan parcial (152.128 m²c) y se ha comparado con la edificabilidad prevista para este sector (98.134 m²c). Lo que supone una diferencia de -53.994 m²c, que viene motivada, principalmente, por la afección de parcelas a espacios libres de protección, correspondientes a las laderas del volcán no alteradas.

SECTOR TURÍSTICO T3

	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	USO
nº	m²s	m²c	
181	35.061	4.558	Villas
182	32.567	4.234	Villas
183	42.324	21.168	Terciario y Recreativo
184	33.173	4.312	Villas
185	36.283	4.717	Villas
186	50.055	6.507	Bungalows
187	30.071	3.829	Villas
189	18.816	188	Zona Deportiva (Edp)
190	9.863	1.479	Instalaciones de playa
191	41.551	29.086	Hotelero
192	15.338	1.994	Bungalows
194	22.935	2.982	Bungalows
195	39.945	5.192	Bungalows
196	32.231	22.561	Hotelero
Parcelas Privadas	440.213	112.807	

188	36.047	18.024	Terciario y Recreativo
Parcelas Públicas Patrimoniales	36.047	18.024	

Espacios libres	48.427		
Viarío	79.910		
Infraestructuras	3.474		
Parcelas de Dominio Público	131.811	0	

TOTAL	608.071	130.831	
--------------	----------------	----------------	--

En el cuadro se ha analizado la ordenación vigente de las parcelas incluidas en el ámbito del sector de suelo urbanizable turístico Montaña Roja T3, con el fin de establecer la edificabilidad según el plan parcial (130.831 m²c) y se ha comparado con la edificabilidad prevista para este sector (148.977 m²c). Lo que supone una diferencia de 18.146 m²c.

SALDO TOTAL

De todo lo anterior, resulta que del planeamiento vigente de Montaña Roja se ha detrído una superficie edificable de 50.459 m²c, tal y como se refleja en el cuadro anexo.

	SUPERFICIE CONSTRUIDA
	m ² c
Afecciones	118.196
Compensaciones	103.585
Sector R3	-53.994
Sector T3	18.146
TOTAL	-50.459

Por lo tanto, la compensación derivada del convenio de 29 de junio de 2011, en cumplimiento de la citada Sentencia nº 310/1998 ha quedado resuelta en la ordenación de este Plan General.

Ámbitos de Uso Turístico

A2.a) “MONTAÑA ROJA T-1”

Esta área limita al este con el casco de Playa Blanca y la carretera de acceso LZ-2, al norte por el área R-1, al oeste por el área T-2 y al sur por el mar. El uso turístico supone más del 60% de la edificabilidad total establecida, mientras que el uso residencial supone poco más de la cuarta parte, siendo el resto de usos con aprovechamiento lucrativo el terciario y el de equipamientos privados.

A grandes rasgos, en primera línea del litoral predomina el uso turístico (hotelero y extrahotelero), salvo una parcela de uso residencial unifamiliar agrupado. Entre las parcelas aún inedicadas, destacan por su posición o dimensión dos de uso extrahotelero (una en segunda línea y otra frente a la Avenida Faro de Pechiguera), dos de uso comercial (tras el puerto y sobre la Avenida tras el Residencial La Perla) o una de equipamiento recreativo privado en segunda línea (esta última en base a propuesta de la propiedad que propuso el cambio de uso comercial a recreativo, en concordancia con los criterios generales de ordenación del plan), además de la antigua parcela 52 con uso de residencial unifamiliar en base al propuesta de la propiedad, en la que se reajusta la parcela reduciendo ligeramente su dimensión, con el fin de reducir la afección sobre el cono volcánico.



Vista desde el suroeste del área de Montaña Roja T-1

En base al análisis del cuadro adjunto “Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General” para este ámbito se concluye que:

- La superficie de suelo total es de 2.450.685 m²s.
- La superficie de suelo privado del área asciende a 1.774.378 m²s, algo inferior a los 1.855.112 m²s del mismo ámbito en el Plan Parcial original.
- La superficie de suelo público se incrementa de los 571.300 m²s del plan parcial hasta los 676.307 m²s establecidos en este plan general.

- La superficie construida total es bastante parecida, de 444.179 m²c según planeamiento parcial y 440.427 m²c en el presente plan general.
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos varía, tal que:
 - o El uso **residencial** se reduce muy significativamente (poco menos de la mitad), en casi 600.000 m²s y 80.000 m²c, pasando la edificabilidad de este uso del **38%** al **25%** de la total del sector.
 - o El uso **turístico** se incrementa notablemente (casi triplicándose), aumento de suelo de casi 600.000 m²s y de prácticamente 100.000 m²c de edificabilidad, pasando del **41%** al **61%** de la edificabilidad,
 - o El uso **terciario** se reduce prácticamente a la mitad, en más de 60.000 m² de suelo y en casi 30.000 m²c de edificabilidad, pasando del **19%** al **9%** de la edificabilidad.
 - o El uso de **equipamiento privado** se reduce en unos 7.000 m² de suelo pero incrementa su edificabilidad en otros tantos 15.000 m²c (suponiendo en consecuencia un **4%** de la edificabilidad del sector), ya que como ocurre en el conjunto del ámbito, las edificabilidades asignadas al uso recreativo por el plan parcial eran irrisorias.

Las dotaciones establecidas, espacios libres y equipamientos públicos suponen algo más del 15% del suelo (destacando el parque urbano que conecta la Avenida Faro de Pechiguera situada al interior con la Avenida de Canarias del litoral), suponiendo en el caso de los espacios libres una dotación de más de 83 m² de suelo por cada 100 m² construidos y más de 6 m²s/100 m²c en el caso de los equipamientos, lo que supone un estándar total de casi 90 m²s/100 m²c (sin considerar la superficie destinada a equipamientos privados), muy superior al valor de 50 m²s/100 m²c establecido legalmente para los nuevos sectores de uso turístico (que en todo caso se toma aquí sólo como referencia, pues al conjunto de áreas y sectores, salvo los sectores R3 y T3, de Playa Blanca no le es de aplicación al estar ordenados previamente). El sistema viario e infraestructuras suponen poco más del 12% de superficie.

Aparte de las instrucciones y determinaciones comunes a todos los ámbitos de Montaña Roja, como son la vigencia de los documentos de urbanización y gestión, observaciones acerca de las parcelas resultantes, reajustes de viarios o espacios libres, etc. se consideran como instrucciones específicas de gestión y ejecución para este ámbito las siguientes:

- *Se consideran vigentes el Proyecto de Compensación y el Plan Parcial en relación a las obras de urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.*
- *Los viarios ordenados por este Plan General, no contemplados en el planeamiento parcial previo, que configuran unas nuevas parcelas resultantes habrán de ser cedidos de forma gratuita y previamente, así como urbanizados para que las parcelas puedan adquirir la condición de solar.*
- *En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:*
 - a) La urbanización y tratamiento de los espacios libres.*
 - b) Recuperación del espacio de dominio público reflejado en los planos de ordenación pormenorizada que se encuentran ocupados por edificaciones e instalaciones que no cuentan con título administrativo.*
 - c) Justificación de las obras de canalización de aguas pluviales, que eviten los riesgos por avenidas, ejecutadas, tanto en parcelas públicas como en parcelas privadas, y pendientes de ejecutar en su caso, conforme a los criterios establecidos en el artículo 1.2.2 de las normas de ordenación pormenorizada. Si la canalización de aguas se ha desarrollado por medio de parcelas privadas cualquier proceso de*

renovación edificatoria habrá de garantizar la continuidad de la evacuación de aguas pluviales. Si la canalización de pluviales conllevara la necesidad de alterar las alineaciones de las parcelas, esta alteración se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle sin que ello implique la reducción de la superficie edificable contemplada.

d) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.

- *Los viarios, infraestructuras y espacios libres de nueva creación o reajuste de los existentes que supongan un incremento de los costos de urbanización serán de cuenta de las parcelas resultantes vinculadas al reajuste.*
- *Los propietarios del ámbito deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.*

Se destacan a continuación para cada uso varias particularidades de la ordenación pormenorizada del sector:

Uso turístico

- A petición de la propiedad, la parcela nº 33 (hacia el interior, tras la Urbanización Los Claveles) se reconvierte de comercial a turístico en la modalidad de hotel de mínimo cuatro estrellas.
- La parcela nº 53 (en el lado sur de la Avda. Faro de Pechiguera, junto al Hotel Rubicón Palace) se reconvierte de uso residencial a uso turístico, pero manteniendo la compatibilidad del uso residencial durante un periodo de ocho años desde la entrada en vigor del Plan General.
- En las parcelas nº 14 y nº 15, el Estudio de Detalle aprobado (1998) contempló la eliminación del viario intermedio. En cualquier caso, se ha establecido una ordenación, nuevo sistema viario y espacios libres, que da lugar a una superficie de parcela prácticamente igual a la resultante de la suma de aquellas.
- En la parcela 24, al ser de aplicación la excepción del cómputo como superficie edificable de las construcciones auxiliares, porches y terrazas cubiertas, el número de plazas será el actual y no el resultante de aplicar el parámetro de 30 m²c por plaza.
- Se considera compatible del uso residencial unifamiliar asignado a determinadas parcelas de ciudad jardín aislada CJ2, el uso turístico extrahotelero en la modalidad de villa al ser acordes las parcelas con los criterios de calidad perseguidos en este Plan General.

Uso residencial

- Tal y como se establecía en los criterios generales, se permite la posibilidad de desarrollar dos viviendas por parcela.
- En las parcelaciones que configuran parcelas de CJ1 y CJ2, les es de aplicación el criterio general de cesión y ejecución de los viales interiores. Las parcelas que se destinan a zonas comunes (piscinas, jardines y otros), pasan a tener la consideración de equipamiento privado.
- En las parcelas nº 9, 10 y 11 del Plan Parcial original (situadas junto al actual puerto de Playa Blanca y cedidas al Ayuntamiento como patrimoniales), se propone a instancias del Ayuntamiento el desarrollo de unas manzanas de uso residencial que permitirán

reubicar las parcelas y edificaciones existentes en el ámbito al mismo tiempo que proceder a un adecuado desarrollo de esta zona actualmente desestructurada.

- La parcela 52, se conserva como edificable, aunque recortando su ámbito en la zona de mayor pendiente. Con el fin de reducir la afección al cono volcánico, se modifica el acceso a la parcela, por lo que el viario se traslada desde la parte superior a la inferior, desde la Avda del Faro de Pechiguera, pero manteniendo la prohibición de que cualquier parcela individualizada residencial no pueda tener acceso directo desde la misma.
- En las parcela nº 13 (en C/ La Graciosa próxima al puerto), edificada como residencial, se permite su reconversión a uso turístico con un máximo de 385 plazas, e igualmente la nº 41 y 57, con un máximo de 279 y 118 plazas respectivamente.

Uso comercial

- Se recoge la estación de servicios desarrollada en una parcela originalmente de uso industrial.

Equipamientos privados

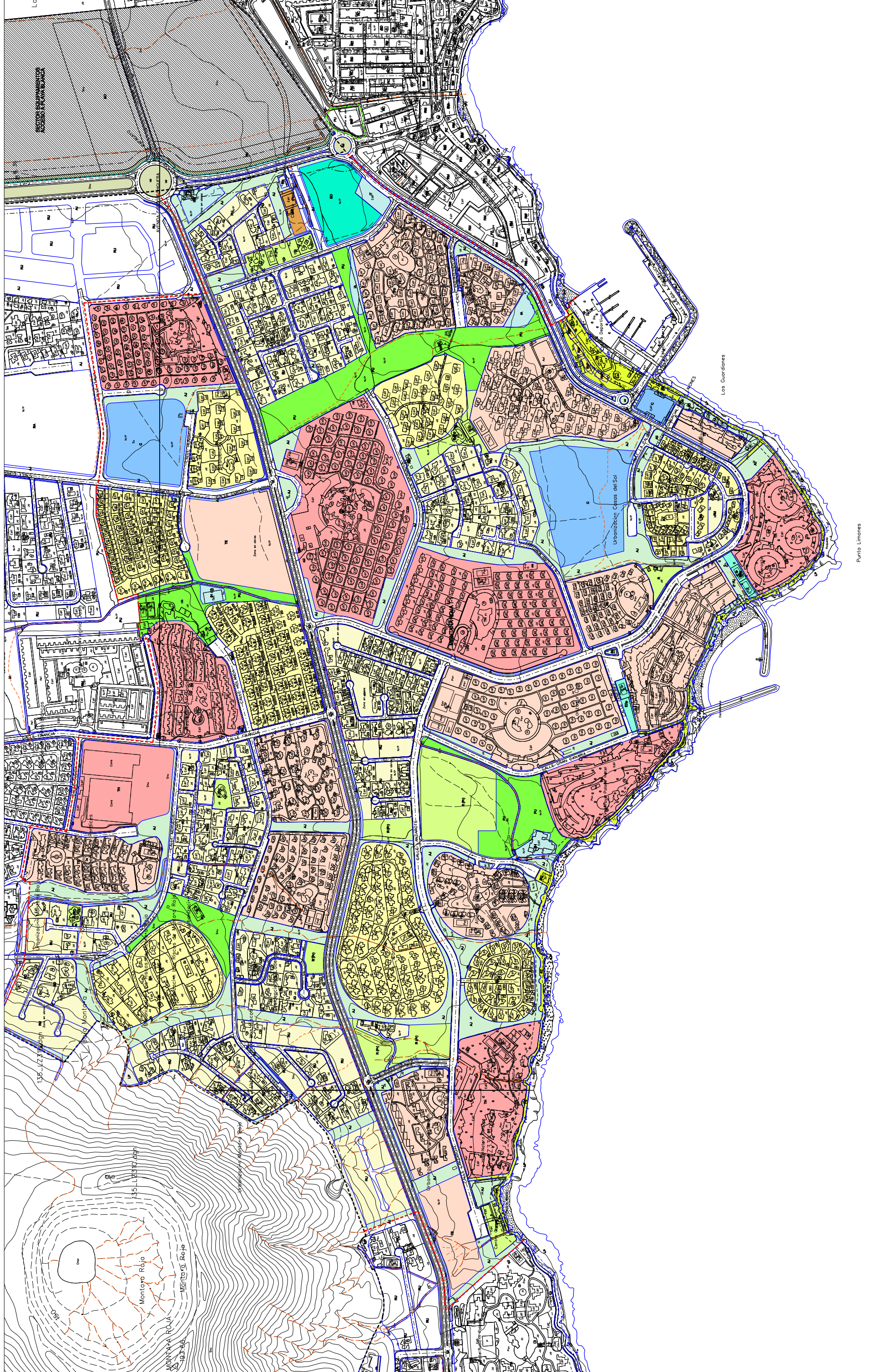
- A propuesta de la propiedad, se cambia el uso de la parcela nº 29 (con forma ovoidal y situada tras la potabilizadora de Playa Blanca) de comercial a equipamiento recreativo. Las obras de urbanización vinculadas a la propuesta, habrán de ser ejecutadas con cargo a la parcela, conforme a las determinaciones establecidas en la ficha del área.

Zonas verdes y equipamientos públicos

- Las zonas verdes del planeamiento vigente que han sido ocupadas por instalaciones privadas en todo caso mantienen su condición de espacios libres públicos.
- Se reconvierte la parcela nº 2 (tras el casco de Playa Blanca) de uso comercial a equipamiento público, que actualmente alberga la estación de guaguas y el centro de salud, reajustando el sistema viario posibilitando su ampliación y un mejor acceso a la misma, salvo una pequeña parcela privada con uso actual de restaurante, según criterio municipal.
- Se recoge el proyecto de Parque Urbano a ejecutar en el espacio libre existente al norte del ámbito portuario.

Infraestructuras

- La planta potabilizadora de Playa Blanca se ha considerado de dominio público, dado que una vez se reciba la urbanización tendrá tal condición.



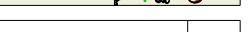
Puerto Limones

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
PLAN SUPLETORIO
YAIZA
 PLANO Nº:

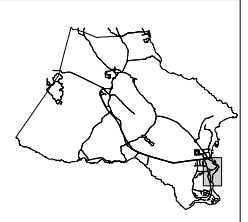
ORDENACIÓN
USOS PORMENORIZADOS

ESCALA: 1:7.500
 FECHA: JULIO 2014

ZONA: MONTAÑA ROJA T-1



ÁMBITOS	USOS RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
<ul style="list-style-type: none"> ÁMBITO MUNICIPAL ÁMBITO SUPLETORIO ÁMBITO ORDENADO ÁMBITO NO ORDENADO ÁMBITO DE PROTECCIÓN ÁMBITO DE PROTECCIÓN ESPECIAL 	<ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL GENERAL RESIDENCIAL DE BARRIO RESIDENCIAL DE ALTO DENSIDAD RESIDENCIAL DE BAJO DENSIDAD RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD RESIDENCIAL DE BAJO DENSIDAD RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD 	<ul style="list-style-type: none"> OTELERÍA OTELERÍA OTELERÍA OTROS OTROS OTROS OTROS 	<ul style="list-style-type: none"> ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES 	<ul style="list-style-type: none"> ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES 	<ul style="list-style-type: none"> ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES 	<ul style="list-style-type: none"> ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES 	<ul style="list-style-type: none"> ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES ÁREAS VERDES
TERMINO MUNICIPAL	ESPACIO MUNICIPAL	CORTES	CANTONALES	SEÑALES DE IDENTIFICACIÓN CULTURAL	SEÑALES DE IDENTIFICACIÓN CULTURAL	SEÑALES DE IDENTIFICACIÓN CULTURAL	SEÑALES DE IDENTIFICACIÓN CULTURAL
---	---	---	---	---	---	---	---



A2.b) “MONTAÑA ROJA T-2”

Esta área limita al oeste con el área T-1, al norte con el área R-2 y con el sector T-3 y al oeste y sur por el mar. El uso turístico supone un poco más del 60% de la edificabilidad total, mientras que el uso residencial supone un poco más del 35%, y la edificabilidad del uso terciario se ha reducido del 11% a un poco menos del 2%, en cambio la edificabilidad del uso recreativo ha aumentado con respecto a la contemplada en el plan primitivo.

En primera línea del litoral predomina el uso turístico (fundamentalmente, en la modalidad hotelera) y varias parcelas de uso equipamiento recreativo privado y una comercial. Las parcelas residenciales en primera línea son una de escasa dimensión no edificadas, estando las restantes edificadas. Entre las parcelas aún no edificadas, destacan por su posición o dimensión varias de uso hotelero (cuatro en primera línea y otra en segunda línea en el ámbito del Faro de Pechiguera).



Vista desde el sur del Sector Montaña Roja T-2

En base al análisis del cuadro adjunto “Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General” para este sector se concluye que:

- La superficie total del ámbito establecido es de 1.607.506 m²s.
- La superficie de suelo privado del área asciende a 1.195.891 m²s, algo inferior a los 1.249.060 m²s del mismo ámbito en el Plan Parcial original (decremento de aproximadamente el 4% de superficie).
- La superficie de suelo público se incrementa de los 372.512 m²s del plan primitivo hasta los 411.615 m²s establecidos en el plan general, lo que supone un incremento del 11%.
- La superficie construida total es prácticamente coincidente, de 296.931 m²c según planeamiento parcial y 288.409 m²c en el presente plan general (decremento inferior al 3%).
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos varía, tal que:

- El uso **residencial** se reduce muy significativamente, en más de 300.000 m²s y 35.000 m²c, pasando la edificabilidad de este uso del **46%** al **35%** de la total del ámbito.
- El uso **turístico** casi se triplica en superficie de suelo (aumento de más de 325.000 m²), incrementándose en más de 55.000 m²c la edificabilidad, pasando del **41%** al **62%**.
- El uso **terciario** se reduce fuertemente pasando de 64.256 a 11.670 m² de suelo y la edificabilidad de 32.128 a 5.107 m²c, pasando del **11%** a casi el **2%** de la edificabilidad.
- La superficie de suelo del uso de **equipamiento privado** aumenta ligeramente de 50.385 a 54.772 m² de suelo, si bien incrementándose la edificabilidad en 4.500 m²c (alcanzando casi el **2%** de la edificabilidad), con el fin de posibilitar equipamientos que requieran edificabilidad para su desarrollo.

Las dotaciones establecidas son íntegramente espacios libres públicos (destacando entre ellas el gran parque urbano que atraviesa el sector, conectando la calle Austria con el litoral) que suponen el 14,60% del suelo total y una dotación de casi 81 m² de suelo por cada 100 m² construidos, holgadamente por encima del estándar de referencia. La superficie del sistema viario e infraestructuras supone algo más del 11%.

Aparte de las instrucciones y determinaciones comunes a todos los ámbitos de Montaña Roja, como son la vigencia de los documentos de urbanización y gestión, observaciones acerca de las parcelas resultantes, reajustes de viarios o espacios libres, etc. se consideran como instrucciones específicas de gestión y ejecución para este ámbito las siguientes:

- *Se consideran vigentes el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.*
- *En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto complementario de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:*
 - a) *La urbanización y tratamiento de los espacios libres.*
 - b) *Recuperación del espacio de dominio público reflejado en los planos de ordenación pormenorizada que se encuentran ocupados por edificaciones e instalaciones que no cuentan con título administrativo.*
 - c) *Justificación de las obras de canalización de aguas pluviales, que eviten los riesgos por avenidas, ejecutadas, tanto en parcelas públicas como en parcelas privadas, y pendientes de ejecutar en su caso, conforme a los criterios establecidos en el artículo 1.2.2 de las normas de ordenación pormenorizada. Si la canalización de aguas se ha desarrollado por medio de parcelas privadas cualquier proceso de renovación edificatoria habrá de garantizar la continuidad de la evacuación de aguas pluviales. Si la canalización de pluviales conllevara la necesidad de alterar las alineaciones de las parcelas, esta alteración se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle sin que ello implique la reducción de la superficie edificable contemplada.*
 - d) *Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.*
- *Los viarios, infraestructuras y espacios libres de nueva creación o reajuste de los existentes que supongan un incremento de los costos de urbanización serán de cuenta de las parcelas resultantes vinculadas al reajuste.*
- *Los viarios ordenados por este Plan General, no contemplados en el planeamiento parcial previo, que configuran unas nuevas parcelas resultantes habrán de ser cedidos de forma gratuita y previamente, así como urbanizados para que las parcelas puedan adquirir la condición de solar.*
- *Los propietarios del ámbito deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos,*

hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

Se destacan a continuación para cada uso varias particularidades de la ordenación pormenorizada del área:

Uso turístico

- A petición de la propiedad, en las parcelas nº 139, nº 140 y nº 141 (situadas justo tras el faro de Pechiguera) se reajusta la ordenación unificándolas en una única parcela, si bien con parámetros distintos a la original. Las obras de urbanización correspondientes, en aplicación de los criterios generales, será por cuenta de la/s parcelas/s afectada/s. Parte de la parcela está afectada por el entorno de protección del BIC incoado de La Campana. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
- A petición de la propiedad, la parcela nº 142 se une a parte de la 143 consiguiendo con ello una parcela hotelera con frente directo a la costa. Los propietarios de estas dos parcelas son a su vez propietarios de las parcelas 51 y 124 del plan primitivo, han aceptado la cesión gratuita de las mismas a cambio de que se traslade la edificabilidad a estas parcelas, a lo que se ha accedido así como a la compensación en 500 m²c, por el cambio de uso y agrupación de las parcelas 142 y 143. Parte de la parcela está afectada por el entorno de protección del BIC incoado del Faro de Pechiguera. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
- La parcela 147 se ha modificado su uso de comercial a turístico hotelero, reduciendo la edificabilidad de la parcela conforme a los criterios de compensación con Club Lanzarote S.L.
- En la parcela nº 172, se cambia el uso residencia a turístico hotelero pero manteniendo la compatibilidad residencial durante ocho años, tras los cuales se extinguirá en el caso de no ser ejercida.
- A solicitud de la propiedad, la parcela nº 136 (edificada y en primera línea de costa) se reconvierte de uso residencial a turístico extrahotelero con categoría de cuatro estrellas.
- Igualmente a solicitud de las diferentes propiedades se reconvierten a uso turístico extrahotelero con categoría mínima de cuatro estrellas las parcelas nº 123, 126, 128 y 133. En esta última se contempla la compatibilidad residencial durante ocho años, tras los cuales se extinguirá en el caso de no ser ejercida. La parcela 123 se ha remodelado de tal forma que se reduce la afección al cono volcánico, pasando de una superficie de 67.030 a 59.876 m²s.
- Se considera compatible del uso residencial unifamiliar asignado a determinadas parcelas de ciudad jardín aislada CJ2, el uso turístico extrahotelero en la modalidad de villa al ser acordes las parcelas con los criterios de calidad perseguidos en este Plan General.

Uso residencial

- A propuesta de la propiedad se modifica el uso de la parcela nº 150 de comercial a residencial con una reducción de la edificabilidad de 0,50 a 0,25 m²c/m²s.
- La parcela nº 197 (situada en la costa, en el extremo noroeste del sector) está afectada por la ZEPA, tal y como se indica en la ficha de ordenación pormenorizada (sin

perjuicio de que en el ISA, dicho impacto fue evaluado como poco significativo, por ser un área ya edificada).

Uso comercial

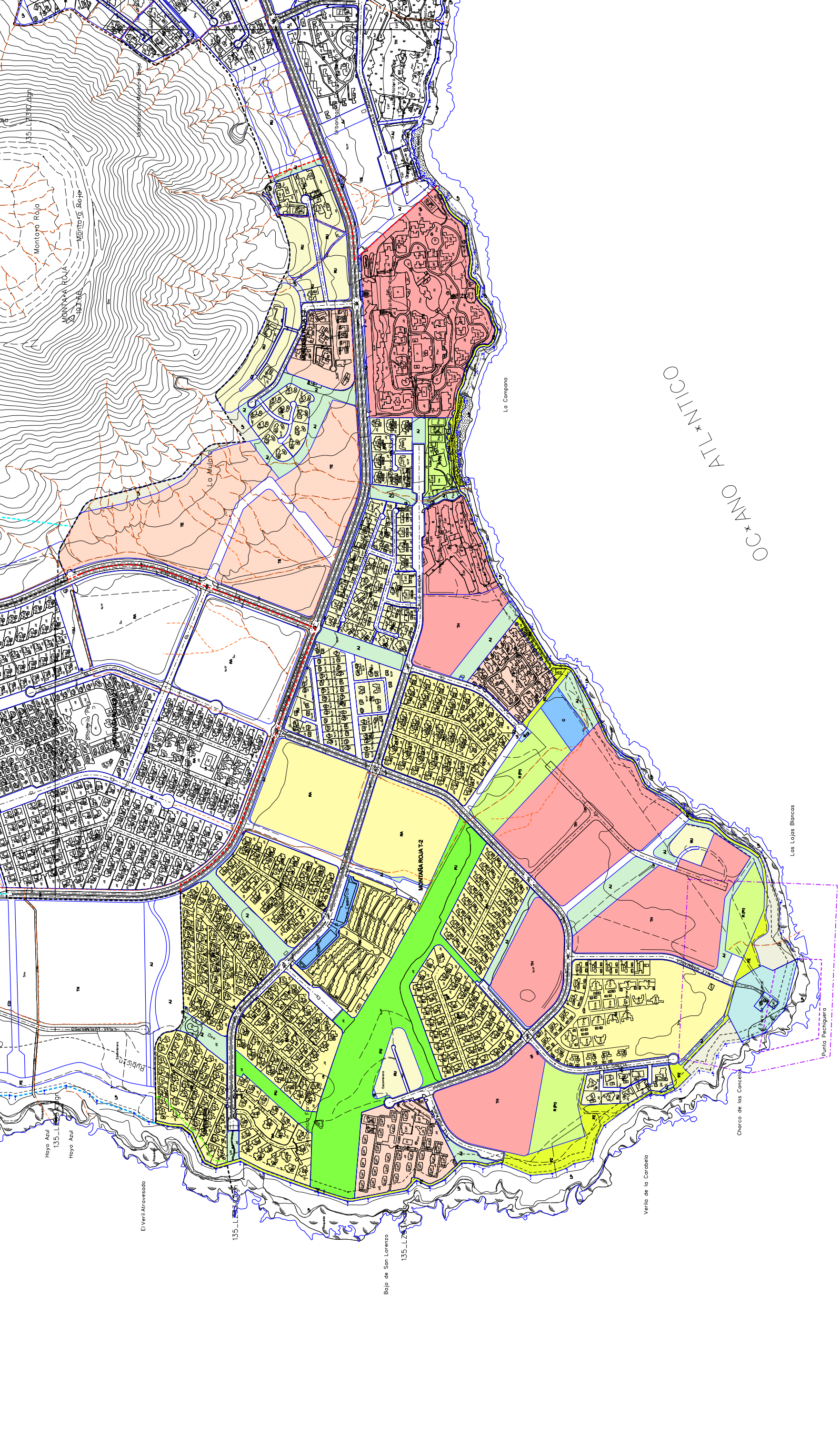
- La parcela nº 137 se cambia de uso infraestructuras a comercial, configurando una actuación en el litoral que aumente su atractivo. La edificabilidad se establece en 3.000 m²c, trasladando el resto de la edificabilidad al equipamiento privado, parcela nº 138.

Equipamiento privado

- La parcela nº 144 se encuentra afectada por el entorno de protección del BIC del Faro de Pechiguera, por lo que en términos análogos a los de la parcela nº 142, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

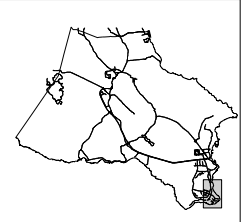
Parcelas eliminadas:

- Se ha suprimido la parcela nº 145 (calificada con uso instalación de playa), al estar severamente afectada por la legislación de costas (Dominio Público Marítimo-Terrestre y Servidumbre de Protección), y también por el entorno de protección del BIC.
- Se ha suprimido la parcela nº 175 (situada en la zona oeste del litoral y calificada con uso industrial), al estar afectada en buena parte por DMPT, recalificándose como espacio libre público el resto (en el caso de que fuese necesaria la implantación de infraestructuras en este enclave, en la normativa general se establece la compatibilidad de este uso en los espacios libres).



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	
PLAN SUPLETORIO	YAIZA
USOS PORMENORIZADOS	
ESCALA:	1/7.500
FECHA:	JULIO 2014
ZONA:	MONTAÑA ROJA T-2

ÁMBITOS	USOS	TURÍSTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
<ul style="list-style-type: none"> ÁMBITO MUNICIPAL ÁMBITO SUPLETORIO ÁMBITO LOCAL ÁMBITO LOCALIZADO ÁMBITO LOCALIZADO EN CONSERVACIÓN ÁMBITO LOCALIZADO EN RECONSTRUCCIÓN ÁMBITO LOCALIZADO EN RECONSTRUCCIÓN EN PROGRESO ÁMBITO LOCALIZADO EN RECONSTRUCCIÓN COMPLETA ÁMBITO LOCALIZADO EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL ÁMBITO LOCALIZADO EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN PROGRESO ÁMBITO LOCALIZADO EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL COMPLETA 	<ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN CONSERVACIÓN RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN EN PROGRESO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN COMPLETA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN PROGRESO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL COMPLETA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN CONSERVACIÓN RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN RECONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN RECONSTRUCCIÓN EN PROGRESO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN RECONSTRUCCIÓN COMPLETA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN PROGRESO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL COMPLETA 	<ul style="list-style-type: none"> OTROS OTROS EN CONSERVACIÓN OTROS EN RECONSTRUCCIÓN OTROS EN RECONSTRUCCIÓN EN PROGRESO OTROS EN RECONSTRUCCIÓN COMPLETA OTROS EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL OTROS EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN PROGRESO OTROS EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL COMPLETA 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS LIBRES ESPACIOS LIBRES EN CONSERVACIÓN ESPACIOS LIBRES EN RECONSTRUCCIÓN ESPACIOS LIBRES EN RECONSTRUCCIÓN EN PROGRESO ESPACIOS LIBRES EN RECONSTRUCCIÓN COMPLETA ESPACIOS LIBRES EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL ESPACIOS LIBRES EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN PROGRESO ESPACIOS LIBRES EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL COMPLETA 	<ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMIENTOS EQUIPAMIENTOS EN CONSERVACIÓN EQUIPAMIENTOS EN RECONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTOS EN RECONSTRUCCIÓN EN PROGRESO EQUIPAMIENTOS EN RECONSTRUCCIÓN COMPLETA EQUIPAMIENTOS EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EQUIPAMIENTOS EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN PROGRESO EQUIPAMIENTOS EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL COMPLETA 	<ul style="list-style-type: none"> INFRAESTRUCTURAS INFRAESTRUCTURAS EN CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS EN RECONSTRUCCIÓN INFRAESTRUCTURAS EN RECONSTRUCCIÓN EN PROGRESO INFRAESTRUCTURAS EN RECONSTRUCCIÓN COMPLETA INFRAESTRUCTURAS EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL INFRAESTRUCTURAS EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN PROGRESO INFRAESTRUCTURAS EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL COMPLETA 	<ul style="list-style-type: none"> CONDICIONES SINGULARES CONDICIONES SINGULARES EN CONSERVACIÓN CONDICIONES SINGULARES EN RECONSTRUCCIÓN CONDICIONES SINGULARES EN RECONSTRUCCIÓN EN PROGRESO CONDICIONES SINGULARES EN RECONSTRUCCIÓN COMPLETA CONDICIONES SINGULARES EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL CONDICIONES SINGULARES EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL EN PROGRESO CONDICIONES SINGULARES EN RECONSTRUCCIÓN PARCIAL COMPLETA 	



A2.c) MONTAÑA ROJA T-3

Este sector se sitúa en la costa oeste de Playa Blanca, limitado al este con el sector residencial R-3 y con el área de suelo urbano R-2, al sur con el área T-2, al oeste por el mar y al norte por suelo rústico de protección natural (con rango de ZEPA). Debido a su menor grado de desarrollo respecto a los anteriores (no se ha desarrollado la edificación y la parte de la urbanización ejecutada se encuentra en deficiente estado), y una ordenación no acorde con los criterios de ordenación que este Plan General contempla para el uso turístico. En función de ello, este ámbito se ha reordenado en su totalidad. La propuesta de ordenación pormenorizada ha sido aportada por la propiedad (Club Lanzarote S.L.), junto a la propuesta de convenio, sometido a información pública. La misma ha sido reajustada con el fin de su adecuación plena a los parámetros básicos y criterios de ordenación establecidos así como a los criterios de compensación contemplados con dicha sociedad en función de las sentencias habidas. El sector tiene una superficie total de 638.054 m² de suelo, una superficie edificable de 148.977 m²c, lo cual supone un coeficiente de edificabilidad de 0,233 m²c/m²s. El único uso alojativo es el turístico estando prohibido el uso residencial, al no estar contemplada su compatibilidad con aquel.



En primer plano, sectores T-2 y R-2, y al fondo, vista del sector Montaña Roja T-3

Se ha incluido dentro del sector la superficie de la zona de Especial Protección de las Aves, no incluida dentro del dominio público marítimo terrestre, estableciendo su condición de sistema general de espacios libres, en este supuesto como espacio libre de protección de cesión gratuita. Además, a partir de la evaluación ambiental desarrollada en el ISA, se han incluidos como instrucciones específicas del sector otras medidas correctoras, como las relativas a minimizar el impacto sobre los valores florísticos existentes:

- *Las especies vegetales existentes protegidas (incluidas dentro del Catálogo Español de Especies Amenazadas, el Catálogo Canario de Especies Protegidas o la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de Canarias) que puedan verse afectadas por la ordenación, deberá preverse su conservación y traslado a los espacios libres públicos resultantes de la ordenación. En lo que respecta a los restos del hábitat del tabaibal, esta determinación tiene además el carácter de medida compensatoria a los efectos previstos en los Art. 3.24 y 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- *Deberá evitarse la emisión de partículas en suspensión que puedan afectar a las diferentes especies vegetales durante las labores de construcción mediante el riego de las zonas de acopio,*

aumentando la frecuencia de los riegos del terreno, en la zona próxima a las formaciones vegetales y/o la población que se vea afectada. Se procurará limitar el paso de maquinaria pesada, sólo a lo estrictamente necesario, prestando atención a criterios de eficiencia y ahorro, y se deberán gestionar los residuos generados de manera adecuada según la legislación sectorial aplicable.

Como características más destacadas de la ordenación establecida podríamos señalar:

- Las dotaciones establecidas son íntegramente espacios libres públicos (destacando entre ellas, además del sistema general del espacio libre de protección de la ZEPA, las zonas ajardinadas situadas al norte que funcionarían como espacio de transición hacia el suelo rústico de protección ambiental, el peatonal costero de 20 metros de ancho, y los peatonales ajardinados de acceso a la costa), que suponen, excluyendo el sistema general, 93.124 m²s, el 14,60% del suelo total y un estándar de 62,44 m² de suelo por cada 100 m² construidos, holgadamente por encima del estándar de referencia. La superficie del sistema viario e infraestructuras supone algo más del 11%.
- El equipamiento privado supone con una superficie de 23.302 m²s, el 3,65% del suelo total y un estándar de 15,64 de suelo por cada 100 m² construidos, que conjuntamente con los espacios libres públicos dan lugar a un total de 78,08 m² de suelo por cada 100 m² construidos, siendo el mínimo de 50. Se sitúa con frente a la Zona ZEPA ayudando a conformar un espacio de transición con respecto a la misma conjuntamente con el área ajardinada.
- Uso turístico:
 - a) Modalidad hotelera con categoría mínima de 4 estrellas.
 - b) Parcelas: Todas ellas con frente al mar, indivisibles y con una superficie que oscila entre los 65.000 y los 141.000 m²s.
 - c) Tipología edificatoria: Abierta, todas ellas con frente al
 - d) Coeficiente de edificabilidad: $\leq 0,43$ m²c/m²s en las parcelas centrales y de 0,225 m²c/m²s en las extremas.
 - e) Altura máxima: 4 plantas (14,40 metros), según criterio general establecido, pero que en este caso se condiciona a que la cuarta planta no se podrá desarrollar una superficie edificable superior al 10% de la permitida.
- Uso terciario. Se dispone frente al paseo marítimo con una altura máxima de 1 planta, sin que sobresalga del nivel de las terrazas o solárium de las parcelas colindantes.
- La servidumbre de Protección de Costas se establece en los 100 metros en relación al dominio público marítimo terrestre o ribera del mar, y la disposición de las parcelas garantiza el acceso rodado y peatonal conforme a las determinaciones de la legislación sectorial.

En base al análisis del cuadro adjunto "Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General" para este sector se concluye que:

- La superficie construida total aumenta en 18.000 m²c respecto a los 130.906 m²c establecidos en el plan vigente (incremento del 18%). Este incremento se justifica en otros apartados de la Memoria, sobre el incremento del uso turístico y reducción del suelo y edificabilidad destinada al uso residencial, así como en la justificación de las compensaciones a Club Lanzarote S.L., que se concreta en el Convenio urbanístico que forma parte de la documentación de este Plan General.
- La distribución de las superficies de suelo privado y superficie edificable por usos variaría, tal que:

- El uso **residencial** se elimina en su totalidad, que suponía en el plan vigente casi 300.000 m²s y casi 40.000 m²c (el **30%** de la edificabilidad)
- El uso **turístico** aumenta exponencialmente, incrementando su superficie de suelo en casi 400.000 m² (más de seis veces respecto al plan primitivo) y de unos 90.000 m²c de edificabilidad (incremento de casi el 200% de la edificabilidad turística), pasando del **40%** a casi el **95%** de la edificabilidad,
- El uso **terciario** se reduce de manera muy importante respecto al plan original, decreciendo en casi 60.000 m² de suelo (reducción de casi las tres cuartas partes) y más de 35.000 m²c (reducción a un quinto de la original), pasando del **30%** al **5%** de la edificabilidad,
- La superficie de suelo del uso de **equipamiento privado** aumenta unos 5.000 m² de suelo, incrementándose por tanto en parámetros similares a los anteriormente comentados para el resto de sectores.

En la ficha del sector se establecen las siguientes determinaciones específicas de gestión y ejecución:

- *Las determinaciones para la unidad de actuación Montaña Roja T3 se establecen en la ficha incluida en el fichero de ámbitos urbanísticos.*
- *Para la gestión y urbanización de este sector se atenderá a lo dispuesto en los artículos 2.1.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada. Con carácter complementario debe cumplirse con lo establecido en el Capítulo 3 del Título I.*
- *Habrà de redactarse un nuevo instrumento de gestión privada adaptado a las nuevas determinaciones de ordenación establecidas. Las cesiones de espacios libres y equipamientos que en virtud de la ordenación de este Plan General han perdido su eficacia, se entenderán sustituidas por las resultantes de la nueva ordenación.*
- *El aprovechamiento de cesión correspondiente al Ayuntamiento será el 15% del aprovechamiento lucrativo total derivado de las cesiones de parcelas realizadas conforme a las determinaciones del plan parcial primitivo.*
- *Los propietarios del sector deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos*

Los plazos que se establecen para la gestión y urbanización del sector son los contemplados en el artículo 2.1.9.5 de las normas de ordenación pormenorizada. Dado que estamos ante una urbanización turística le sería de aplicación lo contemplado en su apartado 5:

- 5. *Estos plazos serán de aplicación siempre que no se dispongan otras determinaciones por la legislación urbanística o sectorial.*

Conforme establece el artículo 90.1 del Texto Refundido, al ser un suelo con uso característico turístico sería de aplicación lo reseñado en el apartado anterior, por lo cual la gestión y ejecución podrá diferirse en el tiempo, sin que se establezca un plazo máximo para su desarrollo.

Se analizan a continuación las determinaciones establecidas en relación a los sistemas generales, dotaciones públicas y equipamientos privados en la ordenación pormenorizada del sector:

Dotaciones públicas y equipamientos privados:

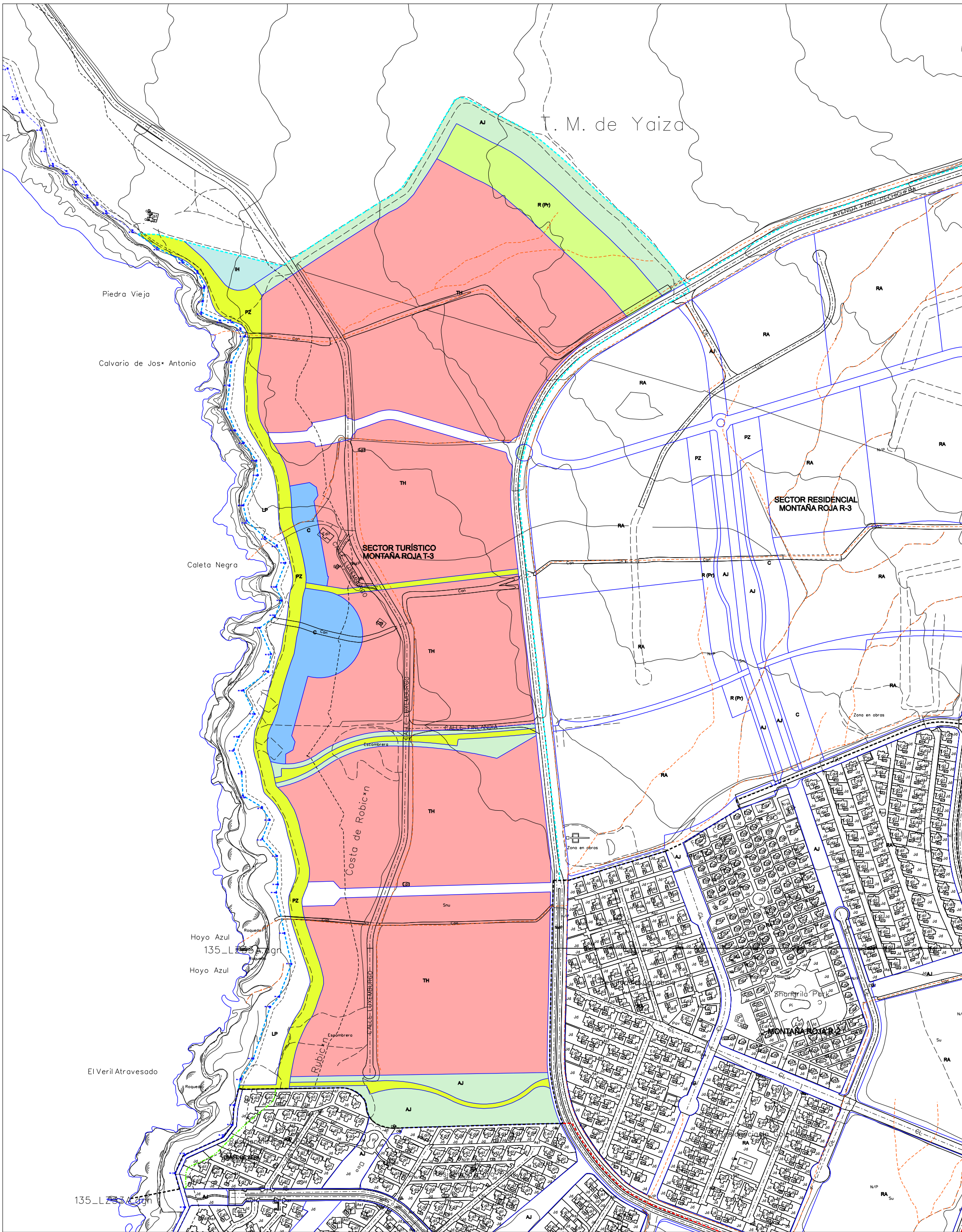
- En función de la edificabilidad lucrativa establecida para el uso turístico, terciario y equipamientos privados (148.977 m²c), y en aplicación del artículo 36.1 del Texto Refundido, se deberían contemplar las siguientes dotaciones mínimas:
 - Espacios libres: $\geq 44.693 \text{ m}^2\text{s}$
 - Equipamientos públicos: $\leq 10.428 \text{ m}^2\text{s}$

- Equipamientos privados: $\geq 19.367 \text{ m}^2\text{s}$
 - Total: $\geq 74.488 \text{ m}^2\text{s}$
- En la ordenación prevista, se da cumplimiento al nivel de dotaciones y equipamientos privados anteriormente establecido, ya que en el sector se han previsto las siguientes dotaciones:
- Espacios libres públicos
 - Peatonal costero = $30.670 \text{ m}^2\text{s}$
 - Otros = $62.454 \text{ m}^2\text{s}$
 - Total: = $93.124 \text{ m}^2\text{s} \geq 44.693 \text{ m}^2\text{s}$
 - Equipamientos
 - Equipamiento recreativo: = $23.302 \text{ m}^2\text{s}$
 - Total Espacios libres y equipamientos
 - Total: = $116.426 \text{ m}^2\text{s} \geq 74.488 \text{ m}^2\text{s}$

Como se podrá observar, no se ha establecido ningún equipamiento público, esto se debe por un lado a que la legislación lo que establece es una superficie máxima de suelo, pudiéndose, por consiguiente, no contemplarlos y, por otro lado, a la posición del sector, la suficiencia de equipamientos públicos en otros ámbitos y al carácter exclusivamente turístico del área.

Sistemas generales

- Se prevé el siguiente sistema general de cesión gratuita:
 - Espacio libre de Protección: suelo afectado por zona ZEPA ($30.075 \text{ m}^2\text{s}$).

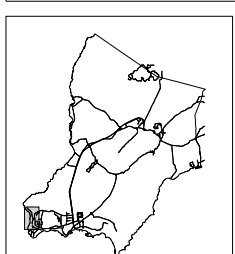


T. M. de Yaiza

SECTOR RESIDENCIAL
MONTAÑA ROJA R-3

SECTOR TURÍSTICO
MONTAÑA ROJA T-3

MONTAÑA ROJA T-3



ÁMBITOS	USOS RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
<ul style="list-style-type: none"> Ámbito de Ordenación Ámbito de Ordenación No Ordenado Ámbito de Ordenación Sectorizado No Ordenado Ámbito de Ordenación Sectorizado Ordenado Ámbito de Ordenación Sectorizado No Ordenado Ámbito de Ordenación Sectorizado Ordenado 	<ul style="list-style-type: none"> RU: Urbana RA: Urbana Agrupada RC: Colectivo VR: Vivienda Protectora RM: Rural RR: Rural 	<ul style="list-style-type: none"> TH: Hotelero TE: Extratourístico 	<ul style="list-style-type: none"> CO: Comercial OF: Oficinas RS: Restauración OT: Otros IN: Industrial PL: Planos SO: Solares y Escollinas 	<ul style="list-style-type: none"> PU: Parque Urbano PA: Plaza y Pabellón LA: Área de Landings LP: Sin Límite de Protección PL: Planos SO: Solares y Escollinas 	<ul style="list-style-type: none"> ED: Edificios ES: Espacios ES: Equipamientos CA: Cultural AP: Administración Pública 	<ul style="list-style-type: none"> HI: Hidráulicas IS: Saneamiento OT: Otros TR: Tratamiento de Residuos SE: Sección de Servicio 	<ul style="list-style-type: none"> IN: Inventario Indetenido AL: Atribución / Delimitación de Usos
<ul style="list-style-type: none"> TÉRMINO MUNICIPAL ESPACIO NATURAL COSTAS DOMINIO PÚBLICO REPERA DEL MAR SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN CARRITERAS LÍNEA DE EDIFICACIÓN BENES DE INTERÉS CULTURAL LÍMITE DE SO LÍMITE DE BARRIO DE PROTECCIÓN 	<ul style="list-style-type: none"> ÁMBITO DE ORDENACIÓN ÁMBITO DE ORDENACIÓN NO ORDENADO ÁMBITO DE ORDENACIÓN SECTORIZADO NO ORDENADO ÁMBITO DE ORDENACIÓN SECTORIZADO ORDENADO ÁMBITO DE ORDENACIÓN SECTORIZADO NO ORDENADO ÁMBITO DE ORDENACIÓN SECTORIZADO ORDENADO 	<ul style="list-style-type: none"> RU: Urbana RA: Urbana Agrupada RC: Colectivo VR: Vivienda Protectora RM: Rural RR: Rural 	<ul style="list-style-type: none"> TH: Hotelero TE: Extratourístico 	<ul style="list-style-type: none"> PU: Parque Urbano PA: Plaza y Pabellón LA: Área de Landings LP: Sin Límite de Protección PL: Planos SO: Solares y Escollinas 	<ul style="list-style-type: none"> ED: Edificios ES: Espacios ES: Equipamientos CA: Cultural AP: Administración Pública 	<ul style="list-style-type: none"> HI: Hidráulicas IS: Saneamiento OT: Otros TR: Tratamiento de Residuos SE: Sección de Servicio 	<ul style="list-style-type: none"> IN: Inventario Indetenido AL: Atribución / Delimitación de Usos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
PLAN SUPLETORIO
YAIZA

USOS PORMENORIZADOS

SECTOR TURÍSTICO MONTAÑA ROJA T-3

ESCALA: 1:15.000
FECHA: JULIO 2014

gesplan

Ámbitos de Uso Residencial

A2.d) Área “MONTAÑA ROJA R-1”

El área limita al este con la carretera de acceso LZ-2, al sur con el área T-1, al oeste con el cono volcánico de Montaña Roja (suelo rústico de protección ambiental) y al norte con el sector de equipamientos E-1 y con suelo rústico de protección territorial. El uso residencial supone el 70% de la edificabilidad total del área mientras que el uso industrial supone casi la cuarta parte de la misma, siendo el resto del uso lucrativo el terciario.



Usos residenciales dentro de Montaña Roja R-1



Ámbito terciario en Montaña Roja R-1

Este área (como los dos restantes ámbitos de uso característico residencial, R-2 y R-3) se localiza hacia el interior de la Avenida Faro de Pechiguera, tras los ámbitos turísticos ubicados en primera línea. En cuanto al nivel de colmatación de la edificación, aún quedan varias parcelas de uso residencial unifamiliar no edificadas (principalmente próximas a la carretera de acceso a Playa Blanca y al cono volcánico). Se habilita una importante reserva de suelo para vivienda protegida al norte de la Avenida Faro de Pechiguera, próxima al centro del área donde se localiza la mayor área de equipamientos públicos de tipo docente y deportivo. En cuanto al suelo industrial de nueva implantación, se habilita al norte del ya existente, minimizando así los conflictos de colindancia con el uso residencial ya que íntegramente limita con suelo rústico.

En base al análisis del cuadro adjunto “Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General” para esta área se concluye que:

- La superficie total del ámbito es de 1.869.732 m²s.
- La superficie de suelo de uso privado del sector asciende a 1.235.433 m²s, similar a los 1.235.401 m²s del mismo ámbito en el Plan Parcial original.
- La superficie de suelo público se incrementa de los 500.861 m²s del plan parcial hasta los 634.299 m²s establecidos en este plan general, lo que supone un incremento del 27%.
- La superficie construida total aumenta de los 300.895 m²c del planeamiento parcial a 368.963 m²c en el presente plan general (aumento del 23%).
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos varía, tal que:
 - o El uso **residencial** aumenta significativamente, en casi 80.000 m²s y más de 90.000 m²c, pasando la edificabilidad de este uso del **59%** al **70%** de la total del área.
 - o El uso **turístico** en esta zona no era proporcionalmente importante, ya que significaba en el plan parcial casi 60.000 m² y prácticamente 30.000 m²c de edificabilidad (el **9%** de la edificabilidad), uso que en este Plan General para esta área se elimina en su totalidad,
 - o El uso **terciario** se reduce bastante en esta zona, decreciendo en casi 60.000 m² y más de 30.000 m²c de edificabilidad, por lo que la edificabilidad se reduce del **17%** a menos del **6%** del total.
 - o En esta área es donde se localizan íntegramente los usos **industriales**, aumentando en casi 50.000 m²s y en aproximadamente unos 45.000 m²c edificabilidad, pasando la edificabilidad de estos usos del **15%** al **24%**.
 - o La superficie de suelo destinada al uso de **equipamiento privado** se elimina.

Las dotaciones establecidas, espacios libres y equipamientos públicos, suponen más del 17% del suelo total y conjuntamente una dotación de casi 90 m² de suelo por cada 100 m² construidos, más del doble del estándar de referencia. El sistema viario e infraestructuras suponen algo más del 16 % del suelo.

Aparte de las instrucciones y determinaciones comunes a todos los ámbitos de Montaña Roja, como son las observaciones acerca de las parcelas resultantes, reajustes de viarios o espacios libres, etc, se establecen como instrucciones específicas de gestión y ejecución para este ámbito las siguientes:

- *Se consideran vigentes el Proyecto de Compensación y el Plan Parcial en relación a las obras de urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.*
- *Los viarios ordenados por este Plan General, no contemplados en el planeamiento parcial previo, que configuran unas nuevas parcelas resultantes habrán de ser cedidos de forma gratuita y previamente, así como urbanizados para que las parcelas puedan adquirir la condición de solar, siempre que se garantice la conexión a las redes generales.*
- *Los viarios, infraestructuras y espacios libres de nueva creación o reajuste de los existentes que supongan un incremento de los costos de urbanización serán de cuenta de las parcelas privadas resultantes vinculadas al reajuste.*
- *En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:*
 - a) Las nuevas áreas cuya ordenación difiere de la contemplada en el plan parcial original. El proyecto de urbanización de la ampliación de la zona industrial deberá contemplar el proyecto y la ejecución de la rotonda de acceso al sector, dados los usos comerciales (grandes establecimientos comerciales) permitidos en la zona, que generará un tráfico que demanda tal solución. El proyecto de rotonda deberá ser informado por el servicio de carreteras competente.*
 - b) La urbanización y tratamiento de los espacios libres.*
 - c) Recuperación del espacio de dominio público reflejado en los planos de ordenación pormenorizada que se encuentran ocupados por edificaciones e instalaciones que no cuentan con título administrativo.*
 - d) Justificación de las obras de canalización de aguas pluviales, que eviten los riesgos por avenidas, ejecutadas tanto en parcelas públicas como en parcelas privadas, y pendientes de ejecutar en su caso, conforme a los criterios establecidos en el artículo 1.2.2 de las normas de ordenación pormenorizada. Si la canalización de aguas se ha desarrollado por medio de parcelas privadas cualquier proceso de renovación edificatoria habrá de garantizar la continuidad de la evacuación de aguas pluviales. Si la canalización de pluviales conllevara la necesidad de alterar las alineaciones de las parcelas, esta alteración se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle sin que ello implique la reducción de la superficie edificable contemplada.*
 - e) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.*

Se destacan a continuación para cada uso varias particularidades de la ordenación pormenorizada del área:

Uso residencial

- En concordancia con los criterios generales establecido en esta memoria, hay muchas parcelaciones de manzanas desarrolladas mediante Estudios de Detalle configurando viarios interiores, permitiéndose igualmente para algunas de ellas dos viviendas por parcela.
- La parcela nº 63 (colindante a la carretera general de acceso) es de propiedad municipal y carácter patrimonial, habiéndose subdividido en varias parcelas, de la que una de ellas, conforme al Estudio de Detalle aprobado, es de uso equipamiento deportivo, incluyendo nuevos viarios.
- En la parcela nº 80 (en el extremo noroeste del sector, en las faldas del cono volcánico), igualmente patrimonio municipal, se ha modificado el uso de comercial a residencial.
- En las parcelas nº 84 y nº 85 (ésta última ya edificada, y situadas en el tramo norte de la Avenida Faro de Pechiguera, se ha aumentado la edificabilidad prevista en el plan parcial, formando parte de la compensación a desarrollar con el Club Lanzarote.

- En las parcelas nº 86, nº 89 y nº 90 (edificadas y situadas en el tramo interior de la Avenida, próximas a la zona industrial), se ha reducido la edificabilidad del plan parcial conforme a los Estudios de Detalle y proyectos en su momento aprobados.
- Tras las parcelas nº 84 y nº 85, se delimitan dos nuevas parcelas nº 236 y nº 237 destinadas al uso de residencial de vivienda protegida, formando parte de la compensación a desarrollar con el Club Lanzarote SL.

Uso comercial

- A petición de la propiedad, en la parcela nº 88 (parcela vacante situada en la misma zona que las anteriores) se ha reducido el coeficiente de edificabilidad de la parcela desde 0,50 m²c/m²s a 0,30 m²c/m²s.
- Se reconoce el uso comercial como compatible al igual que el de equipamientos privados en las parcelas 71, 86 y 90, conforme a los proyectos en su momento aprobados.

Uso industrial

- Dentro del aumento de edificabilidad de este uso realizado en el conjunto del ámbito, unos 3.000 m²c corresponden a la mencionada compensación del Club Lanzarote.
- Se delimitan como nuevas las parcelas nº 95 y nº 96, que en el plan parcial se contemplaban como zona rústica. En las determinadas con la tipología ID6 (consideradas como ampliación de las existentes, y que equivalen a más de un 20% del total de la suma de ID4 e ID6), se establece una superficie máxima de 300 m² de suelo, en aplicación del art. 7 de la LMU. Los usos pormenorizados permitidos son industria ligera, talleres industriales, almacenes y comercio mayorista.
- La parcela nº 97 se reubica en la nueva ordenación establecida en el ámbito.

A2.e) Área de “MONTAÑA ROJA R-2”

El área limita al este con el el área R-1 y con el sector R-3, al sur con el área turística T-2, al oeste con el sector T-3 y al norte con el sector R-3. El uso residencial asciende casi al 80% de la edificabilidad total, siendo el resto de la edificabilidad de uso terciario.

En cuanto al nivel de colmatación de la edificación, aún quedan dos parcelas de tamaño importante no edificadas, de uso residencial agrupada..



Vista parcial del sector Montaña Roja R-2, próximo al Faro de Pechiguera

Las dotaciones establecidas, se limitan a la superficie de espacios libres que suponen el algo menos del 4% del área, siendo el estándar de espacios libres ligeramente superior a 28 m² de suelo por cada 100 m² construidos. Los equipamientos que pudiera demandar el área se ubican en una parcela colindante al área, situada en el sector R-3.

En base al análisis del cuadro adjunto “Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General” para esta área se concluye que:

- La superficie total del ámbito es de 423.305 m²s.
- La superficie de suelo de uso privado del sector asciende a 354.048 m²s, similar a los 353.325 m²s del mismo ámbito en el Plan Parcial original.
- La superficie de suelo público se incrementa ligeramente de los 66.338 m²s del plan parcial hasta los 69.257 m²s establecidos en este plan general.
- La superficie construida total se reduce, pasa de la establecida en 61.671 m²c en el planeamiento parcial a 50.984 m²c en el presente plan general.
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos no varía demasiado en uno y otro plan, tal que:
 - El uso **residencial** aumenta en más de 40.000 m²s y en 10.581 m²c, al sustituir el uso comercial de la parcela 153 a residencial agrupado.
 - El uso **terciario** se elimina conforme a la propuesta realizada por la propiedad.

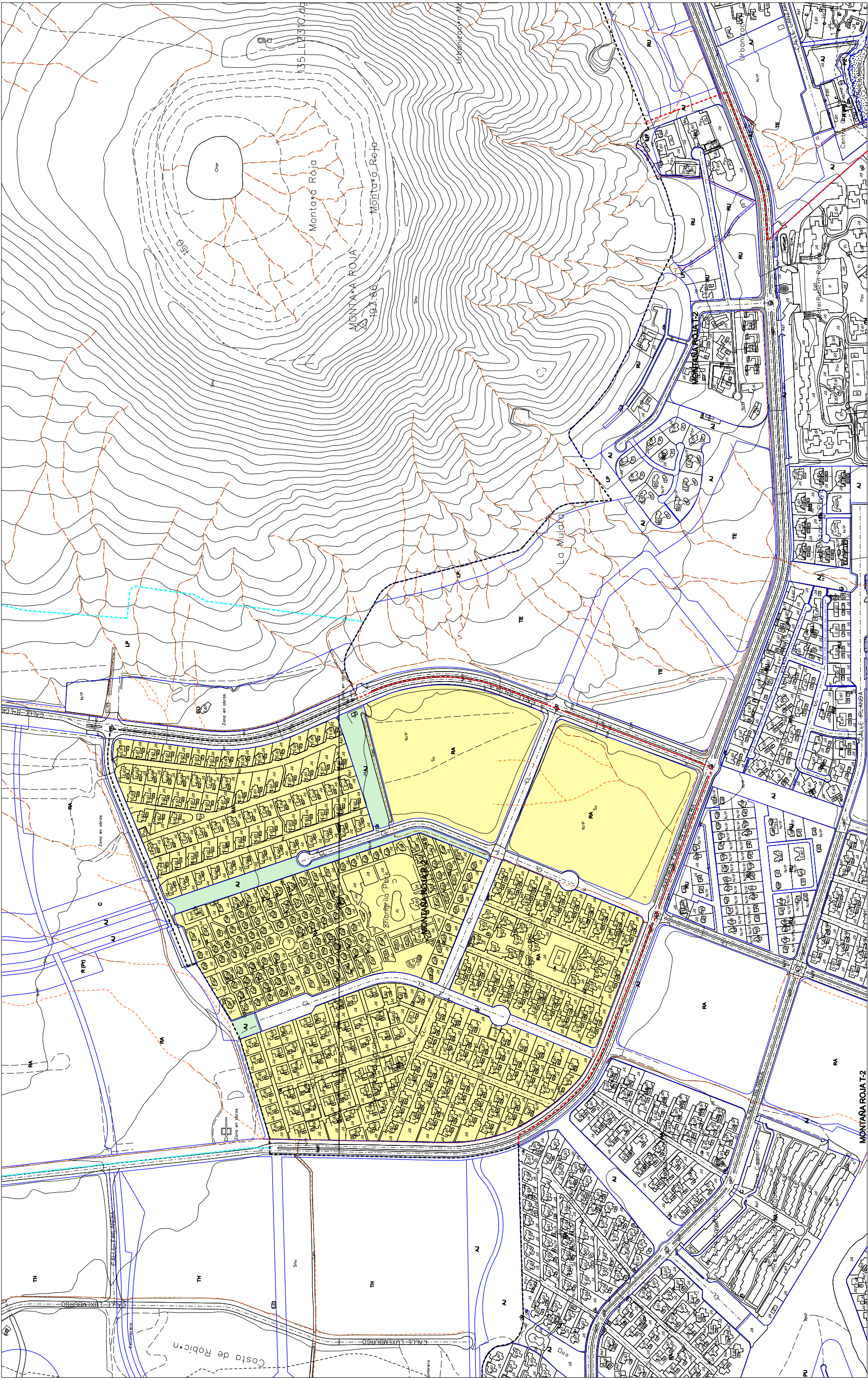
Aparte de las instrucciones y determinaciones comunes a todos los ámbitos de Montaña Roja, como son las observaciones acerca de las parcelas resultantes, reajustes de viarios o espacios libres, etc. se consideran como instrucciones específicas de gestión y ejecución para este ámbito las siguientes:

- *Se consideran vigentes el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.*
- *En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto complementario de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:*
 - a) La urbanización y tratamiento de los espacios libres.*
 - b) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.*

Se destacan a continuación para cada uso varias particularidades de la ordenación pormenorizada del área:

Uso residencial

- Con carácter general son de aplicación los criterios generales establecidos en la memoria.
- En la parcela 153 se desarrolla el uso residencial, por sustitución del uso comercial con una edificabilidad de 0,50 m²c/m²s, en la tipología de ciudad jardín agrupada con una edificabilidad de 0,25 m²c/m²s, conforme a los criterios generales de reducción de la superficie de suelo y construida destinada al uso comercial.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
PLAN SUPLETORIO

YAIZA
PLANO Nº

ORDENACIÓN

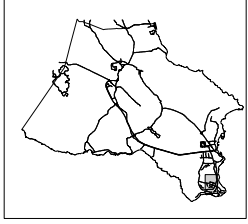
USOS PORMENORIZADOS

ESCALA: 1/7.500
FECHA: JULIO 2014

ZONA: MONTAÑA ROJA R-2

Logos: Ayuntamiento de Yaiza, Gobierno de Canarias, GISPAN, GEA, GAMA, GAMA 2014

ÁMBITOS	USOS	TURÍSTICO	TERCARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
<ul style="list-style-type: none"> Ámbito de Ordenación Ámbito de Protección Ámbito de Intervención Ámbito de Actuación Ámbito de Rehabilitación Ámbito de Conservación Ámbito de Mantenimiento Ámbito de Mejora Ámbito de Restauración Ámbito de Reintegración Ámbito de Recuperación Ámbito de Rehabilitación Ámbito de Conservación Ámbito de Mantenimiento Ámbito de Mejora Ámbito de Restauración Ámbito de Reintegración Ámbito de Recuperación 	<ul style="list-style-type: none"> Residencial Residencial de Protección Residencial de Actuación Residencial de Rehabilitación Residencial de Conservación Residencial de Mantenimiento Residencial de Mejora Residencial de Restauración Residencial de Reintegración Residencial de Recuperación Residencial de Rehabilitación Residencial de Conservación Residencial de Mantenimiento Residencial de Mejora Residencial de Restauración Residencial de Reintegración Residencial de Recuperación 	<ul style="list-style-type: none"> Turístico Turístico de Protección Turístico de Actuación Turístico de Rehabilitación Turístico de Conservación Turístico de Mantenimiento Turístico de Mejora Turístico de Restauración Turístico de Reintegración Turístico de Recuperación Turístico de Rehabilitación Turístico de Conservación Turístico de Mantenimiento Turístico de Mejora Turístico de Restauración Turístico de Reintegración Turístico de Recuperación 	<ul style="list-style-type: none"> Terciario Terciario de Protección Terciario de Actuación Terciario de Rehabilitación Terciario de Conservación Terciario de Mantenimiento Terciario de Mejora Terciario de Restauración Terciario de Reintegración Terciario de Recuperación Terciario de Rehabilitación Terciario de Conservación Terciario de Mantenimiento Terciario de Mejora Terciario de Restauración Terciario de Reintegración Terciario de Recuperación 	<ul style="list-style-type: none"> Equipamientos Equipamientos de Protección Equipamientos de Actuación Equipamientos de Rehabilitación Equipamientos de Conservación Equipamientos de Mantenimiento Equipamientos de Mejora Equipamientos de Restauración Equipamientos de Reintegración Equipamientos de Recuperación Equipamientos de Rehabilitación Equipamientos de Conservación Equipamientos de Mantenimiento Equipamientos de Mejora Equipamientos de Restauración Equipamientos de Reintegración Equipamientos de Recuperación 	<ul style="list-style-type: none"> Infraestructuras Infraestructuras de Protección Infraestructuras de Actuación Infraestructuras de Rehabilitación Infraestructuras de Conservación Infraestructuras de Mantenimiento Infraestructuras de Mejora Infraestructuras de Restauración Infraestructuras de Reintegración Infraestructuras de Recuperación Infraestructuras de Rehabilitación Infraestructuras de Conservación Infraestructuras de Mantenimiento Infraestructuras de Mejora Infraestructuras de Restauración Infraestructuras de Reintegración Infraestructuras de Recuperación 	<ul style="list-style-type: none"> Condiciones Singulares Condiciones Singulares de Protección Condiciones Singulares de Actuación Condiciones Singulares de Rehabilitación Condiciones Singulares de Conservación Condiciones Singulares de Mantenimiento Condiciones Singulares de Mejora Condiciones Singulares de Restauración Condiciones Singulares de Reintegración Condiciones Singulares de Recuperación Condiciones Singulares de Rehabilitación Condiciones Singulares de Conservación Condiciones Singulares de Mantenimiento Condiciones Singulares de Mejora Condiciones Singulares de Restauración Condiciones Singulares de Reintegración Condiciones Singulares de Recuperación 	



A2.f) Sector “MONTAÑA ROJA R-3”

Este sector se sitúa en la vertiente oeste del ámbito, limitado al este por el sector T-3, al norte y este por suelo rústico de protección ambiental y al sur por el área R-2. Debido a su menor grado de desarrollo, equivalente al sector T-3, se ha categorizado igualmente como ordenado, pero en este caso con uso característico residencial, considerando que por su posición alejada del litoral no reúne las condiciones necesarias para el desarrollo del uso turístico, y por tanto manteniendo el criterio establecido en el área R-2 donde la Avenida Faro de Pechiguera marca el límite entre ambos usos. No obstante, en razón de su compatibilidad con los altos parámetros de calidad establecidos para el sector T-3 (en primera línea), se han contemplado igualmente altos estándares de calidad para el uso residencial, estableciendo una baja densidad edificatoria: el sector tiene una superficie total de 811.024m² de suelo, con un coeficiente de edificabilidad de 0,12 m²c/m²s y una densidad de 10 Viv. /Ha.

Este sector se ordena en base a la propuesta realizada por Club Lanzarote S.L, en la propuesta de Convenio y durante el periodo de información pública. Esta propuesta ha sido ligeramente corregida en este Plan General conforme a los criterios generales urbanísticos y ambientales de este Plan General.

Se establece una franja de espacio libre de protección, con carácter de sistema general, en la ladera oeste del cono volcánico, cuya finalidad es la protección paisajística y ambiental del propio cono, en razón de los valores geomorfológicos y botánicos presentes, sin perjuicio del resto de medidas correctoras establecidas para integrar los aspectos ambientales en la ordenación.



Vista desde el sur de zona de Montaña Roja R-3

Este sector se inserta en un entorno de alto valor ambiental (en especial, paisajísticos como el propio cono volcánico), lo que justifica la baja densidad edificatoria establecida. El uso residencial supone más del 90% del uso lucrativo, destinándose el resto a los usos comerciales y de equipamiento deportivo privado.

En cuanto a las tipologías edificatorias a desarrollar se contempla la de Ciudad jardín agrupada para las parcelas residenciales, y para los equipamientos privados y terciarios se establece la tipología abierta. La altura máxima para todo el sector es de dos plantas.

En base al análisis del cuadro adjunto “Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General” para este sector se concluye que:

- La superficie de suelo de uso privado del sector asciende a 495.560 m²s, inferior a los 589.270 m²s del mismo ámbito en el Plan Parcial original.
- La superficie de suelo público se incrementa de los 221.754 m²s del plan parcial hasta los 315.464 m²s establecidos en este plan general.
- La superficie construida total disminuye de los 152.128 m²c del planeamiento parcial a 98.134 m²c en el presente plan general (reducción del 35%).
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos varía, tal que:
 - o El uso **residencial** se reduce en 30.274 m²s y más de 47.000 m²c, conservando la edificabilidad de este uso en torno al 90% de la total del sector.
 - o El uso **terciario** se reduce bastante en esta zona, decreciendo en casi 15.000 m² y más de 7.000 m²c de edificabilidad, por lo que la edificabilidad de este uso se reduce en casi un 50%.
 - o El uso de **equipamiento privado** se reduce en casi 50.000 m²s y más de 8.000 m²c,

Además del sistema general de espacio libre de protección del cono volcánico de cesión gratuita con una superficie de 126.482 m²s, las dotaciones establecidas, espacios libres y equipamientos públicos suponen más del 7,50% del suelo total y conjuntamente una dotación de más de 60 m² de suelo por cada 100 m² construidos, siendo el mínimo legal de 40. La dotación local de espacios libres supone un estándar superior a 35 m² de suelo por cada 100 m² construidos, superior al mínimo de 20 y la dotación de equipamientos es de casi 27 m² de suelo por cada 100 m² construidos.

Se prevé una superficie destinada a infraestructura pública de saneamiento, con una superficie de 39.247 m²s, más que suficiente para albergar la actual planta de depuración, así como sus posibles ampliaciones y depósitos de almacenamiento. Se refleja en los planos de ordenación la canalización de pluviales ya realizada.

El viario supone poco más del 10% del ámbito de actuación, que se justifica en la gran dimensión superficial de las parcelas de uso residencial.

En la ficha del sector se establecen las siguientes determinaciones específicas de gestión y ejecución:

- *Las determinaciones para la unidad de actuación Montaña Roja R3 se establecen en la ficha anexa (incluida en el fichero de ámbitos urbanísticos).*
- *En el ámbito objeto del convenio desarrollado con la entidad Club Lanzarote, SL, que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General, serán de aplicación los compromisos establecidos en el mismo.*
- *Para la gestión y urbanización de este sector se atenderá a lo dispuesto en los artículos 2.1.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.*
- *Habrà de redactarse un nuevo instrumento de gestión privada adaptado a las nuevas determinaciones de ordenación establecidas. Las cesiones de espacios libres y equipamientos que en virtud de la ordenación de este Plan General han perdido su eficacia, se entenderán sustituidas por las resultantes de la nueva ordenación.*
- *El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Yaiza ya se ha patrimonializado en otros ámbitos del plan parcial primitivo, tal y como se ha justificado en la Memoria de Ordenación de este Plan General.*
- *Los propietarios del sector deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos.*

Como excepción a la normativa general, con el fin posibilitar la ralentización del crecimiento residencial, en la ficha de la unidad de actuación se establece lo siguiente:

“El plazo para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión ejecución material requeridos legal y reglamentariamente será de cuatro años, contados desde la entrada en vigor de este plan General. El resto de plazos, según artículo 2.1.9 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada”.

Se destacan a continuación para cada uso varias particularidades de la ordenación pormenorizada del sector:

Uso residencial

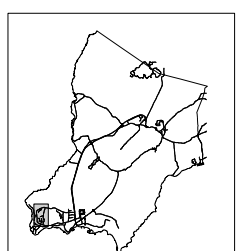
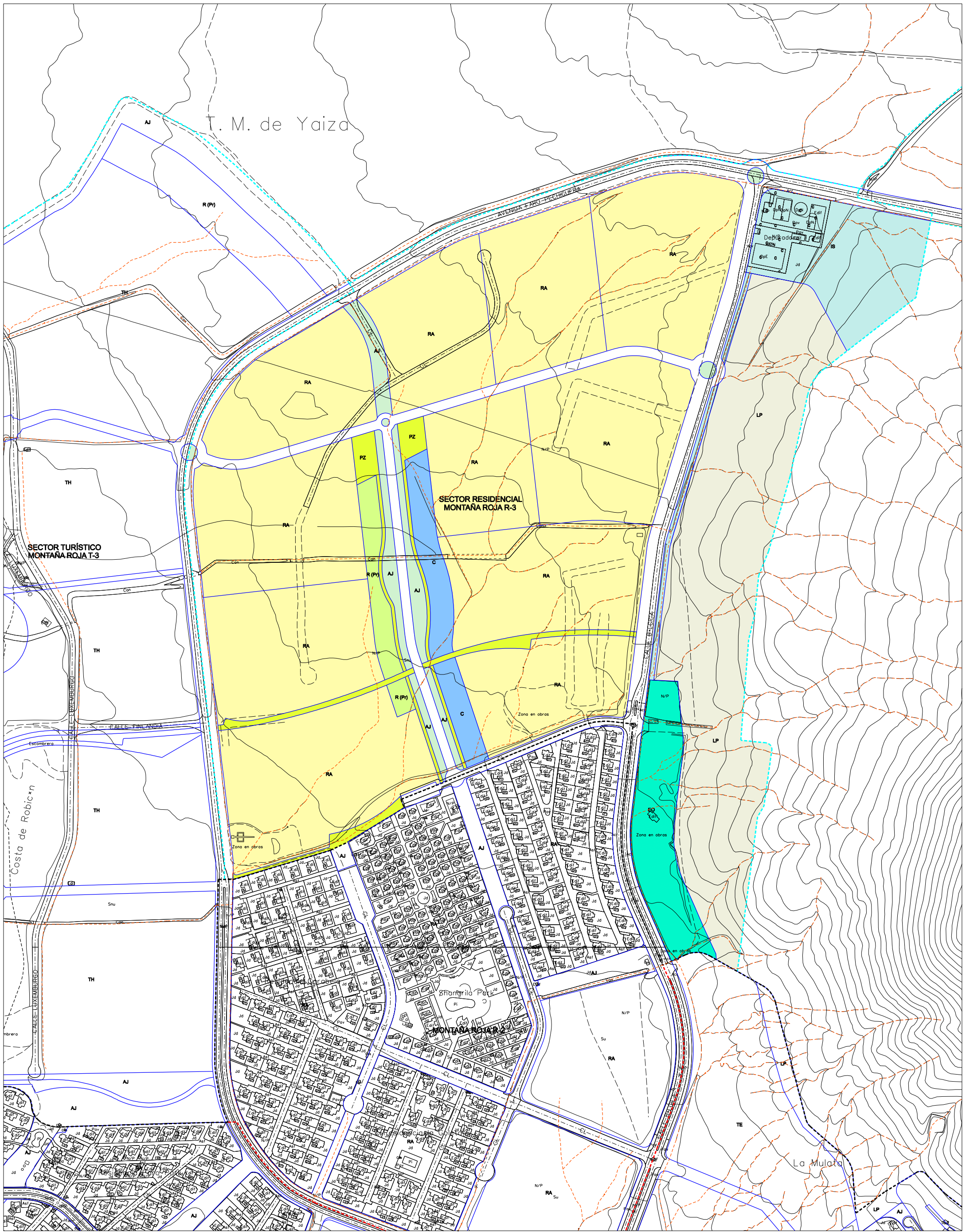
- Todas las parcelas residenciales se ordenan mediante la tipología de Ciudad Jardín Agrupada, con una edificabilidad que oscila entre 0,175 y 0,20 m²c/m²s. La altura máxima se establece en dos plantas, con una diferente altura en metros según la posición de la manzana.
- El uso establecido es el de Residencial Unifamiliar Agrupada, con un número máximo de viviendas resultante de aplicar un estándar de 110 m²c por vivienda tipo. Esto supone un máximo de 805 viviendas.

Uso comercial- Oficinas

- Se configura como una calle comercial, en la que se pueden desarrollar otros usos terciarios: oficinas y locales de hostelería.

Uso de Equipamiento privado

- Además del equipamiento público con una superficie de 26.441 m²s, que permite el desarrollo de todo tipo de equipamientos en función de las demandas que se vayan configurando en el ámbito y en todo el ámbito de Montaña Roja, se prevé un equipamiento privado de uso deportivo situado con frente al uso comercial.



ÁMBITOS	USOS RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
<ul style="list-style-type: none"> Ámbito de ordenación Ámbito de ordenación no ordenado Ámbito de ordenación ordenado Ámbito de ordenación no ordenado Ámbito de ordenación rural Ámbito de ordenación de actuación 	<ul style="list-style-type: none"> RU: URBANIZADA RA: URBANIZADA ABUNDANTE RC: COLECTIVO VR: VIVIENDA RESIDENCIAL RM: RURAL RR: RURAL 	<ul style="list-style-type: none"> TH: HOTELERO TE: EXTRACTIVO 	<ul style="list-style-type: none"> CO: COMERCIAL OF: OFICINA RS: RESTAURACIÓN OT: OTROS IN: INDUSTRIAL PL: PLAZAS SO: SOLARES Y ESCUELAS 	<ul style="list-style-type: none"> PL: PLAZAS URBANAS PA: PASEOS Y PARQUES MA: MONTAÑAS SL: SIN LÍNEA DE PROTECCIÓN LA: LINEA DE PROTECCIÓN PL: PLAZAS SO: SOLARES Y ESCUELAS 	<ul style="list-style-type: none"> ED: EDUCACIÓN ES: ESPORTE ESB: SOCIO-CULTURAL EC: CULTURAL EAP: ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EDS: EDUCACIÓN ESB: SOCIO-CULTURAL EC: CULTURAL EAP: ADMINISTRACIÓN PÚBLICA 	<ul style="list-style-type: none"> HI: HIDRÁULICAS IS: SANEAMIENTO IA: APPROPRIACIÓN OT: OTROS TE: TELECOMUNICACIONES TR: TRANSPORTES ES: ESTACIÓN DE SERVICIO 	<ul style="list-style-type: none"> INVENTARIO INDUSTRIAL CONDICIONES SINGULARES ALIANZA / DISEÑO DE USOS
<ul style="list-style-type: none"> TÉRMINO MUNICIPAL ESPACIO NATURAL COSTAS DOMINIO PÚBLICO RESERVA DEL MAR SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN 	<ul style="list-style-type: none"> CARRITERAS LÍNEA DE EDIFICACIÓN BENES DE INTERÉS CULTURAL LÍMITE DE SO LÍMITE DE BARRIO DE PROTECCIÓN 	<ul style="list-style-type: none"> BARRANCOS SUELO DE BARRIO 					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
PLAN SUPLETORIO

ORDENACIÓN

USOS PORMENORIZADOS

SECTOR RESIDENCIAL MONTAÑA ROJA R-3

YAIZA

PLANO Nº: _____

ESCALA: 1:15.000

FECHA: JULIO 2014

ZONA: _____

Sector de Uso Característico de Equipamientos

A2.g) MONTAÑA ROJA E-1

Este sector se sitúa en el límite norte del ámbito, limitado al sur por el área R-1, al suroeste y oeste por suelo rústico de protección ambiental (cono volcánico y ZEPA, respectivamente) y al norte y este por suelo rústico de protección territorial. Este ámbito es suelo ordenado, contando con dos parcelas (E1 y E2) de uso específico de equipamiento recreativo con parámetros y condiciones específicas según ficha, con una superficie total de 951.088 m²s. Se establece una superficie total de equipamiento privado de 922.811 m² de suelo, con una superficie edificable total de 3.552 m² construidos, lo que arroja una edificabilidad global inferior a 0,01 m²/m²: en el caso de la parcela E1, se contempla un campo de golf de más de 68 Ha de superficie (en base a PAT autorizado). En cuanto a las edificaciones permitidas, se admite como máximo dos plantas en la parcela E1 y una planta en la parcela E2.



Vista parcial del Sector Montaña Roja – E1

Serán de aplicación las instrucciones y determinaciones comunes reflejadas en la ficha del ámbito.

En la ficha del sector se establecen las siguientes determinaciones específicas de gestión y ejecución:

- En el ámbito objeto del convenio desarrollado con la entidad Club Lanzarote, SL, que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General, serán de aplicación los compromisos establecidos en el mismo.
- En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de redactarse un Proyecto complementario de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:
 - a) Justificación de las obras de canalización de aguas pluviales, que eviten los riesgos por avenidas, ejecutadas, tanto en parcelas públicas como en parcelas privadas, y pendientes de ejecutar en su caso, conforme a los criterios establecidos en el artículo 1.2.2 de las normas de ordenación pormenorizada. Si la canalización de aguas se ha desarrollado por medio de parcelas privadas cualquier proceso de renovación edificatoria habrá de garantizar la continuidad de la evacuación de aguas pluviales. Si la canalización de pluviales conlleva la necesidad de alterar las alineaciones de las parcelas, esta modificación se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle o Modificación de

planeamiento general sin que ello implique la reducción de la superficie edificable contemplada.
b) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.

**COMPARATIVA PLANEAMIENTO VIGENTE - PLAN GENERAL
MONTAÑA ROJA**

	MONTAÑA ROJA R1				MONTAÑA ROJA R2				MONTAÑA ROJA T1				MONTAÑA ROJA T2				MONTAÑA ROJA R3				MONTAÑA ROJA T3				TOTAL (Sin incluir Suelo Rústico)				SUELO RÚSTICO				TOTAL							
	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	P.G.O.	P.PARCIAL	*P.G.O.	P.PARCIAL	*P.G.O.
	m²s	m²s	m²c	m²c	m²s	m²s	m²c	m²c	m²s	m²s	m²c	m²c	m²s	m²s	m²c	m²c	m²s	m²s	m²c	m²c	m²s	m²s	m²c	m²c	m²s	m²s	m²c	m²c	m²s	m²s	m²c	m²c	m²s	m²s	m²c	m²c	m²s	m²s	m²c	m²c
RESIDENCIAL	968.594	1.046.399	164.919	258.259	310.789	354.048	40.403	50.984	1.294.469	714.198	191.437	110.736	931.552	614.108	137.412	100.276	500.021	469.747	136.085	88.501	295.428		38.406		4.300.853	3.198.500	708.662	608.757	559.837		68.579		4.860.690	3.198.500	777.241	608.757				
TURISTICO	58.638		29.319						309.952	903.173	175.712	271.091	175.375	515.341	122.763	177.854					73.782	439.344	51.647	140.385	617.747	1.857.858	379.441	589.330	34.726		24.308		652.473	1.857.858	403.749	589.330				
TERCIARIO	113.980	74.776	56.990	22.433	42.536		21.268		139.422	77.396	69.711	40.062	64.256	11.670	32.128	5.107	30.932	16.291	15.460	8.145	78.371	20.262	39.186	7.598	469.497	200.395	234.743	83.345				469.497	200.395	234.743	83.345					
Z. INDUSTRIAL	66.466	114.258	43.203	88.271																				66.466	114.258	43.203	88.271					66.466	114.258	43.203	88.271					
Z. INDUSTRIAL -INFRAES	9.667		6.284						4.433	4.433	2.881	2.000												30.371	4.433	9.165	2.000					30.371	4.433	9.165	2.000					
INST. PLAYA									24.066		3.610		27.492		4.125						9.863		1.479		61.421		9.214						61.421		9.214					
Z.V.DP_PRIVADO o E.PR	18.056		181						82.770	75.178	827	16.538	50.385	54.772	503	5.172	58.317	9.522	583	1.488	18.816	23.302	188	994	228.344	162.774	2.282	24.192				228.344	162.774	2.282	24.192					
SUBTOTAL PRIVADO	1.235.401	1.235.433	300.895	368.963	353.325	354.048	61.671	50.984	1.855.112	1.774.378	444.179	440.427	1.249.060	1.195.891	296.931	288.409	589.270	495.560	152.128	98.134	476.260	482.908	130.906	148.977	5.774.699	5.538.218	1.386.709	1.395.895	594.563		92.888		6.369.262	5.538.218	1.479.597	1.395.895				
EQUIPAMIENTO	125.453	150.946							27.270	29.909							26.441							152.723	207.296							152.723	207.296							
ESPACIO LIBRE	160.323	182.444			10.358	14.453			344.867	348.477			233.927	234.642			130.061	34.661			74.823	123.199		954.359	937.876						920.182				1.874.541	937.876				
S.GENERAL (E. Libre)																		126.482							126.482										126.482					
INFRAESTRUCTURA		21.705							6.588	25.531			12.797	17.110			8.165	43.954			3.474	4.191		31.024	112.491							31.024	112.491							
VIARIO	215.085	279.204			55.980	54.804			192.575	272.390			125.788	159.863			83.528	83.926			40.768	27.756		713.724	877.943						144.984		858.708	877.943						
SUBTOTAL PÚBLICO	500.861	634.299			66.338	69.257			571.300	676.307			372.512	411.615			221.754	315.464			119.065	155.146		1.851.830	2.262.088					1.065.166				2.916.996	2.262.088					
TOTAL	1.736.262	1.869.732	300.895	368.963	419.663	423.305	61.671	50.984	2.426.412	2.450.685	444.179	440.427	1.621.572	1.607.506	296.931	288.409	811.024	811.024	152.128	98.134	595.325	638.054	130.906	148.977	7.626.529	7.800.306	1.386.709	1.395.895	1.659.729		92.888		9.286.258	7.800.306	1.479.597	1.395.895				

*Sin incluir el Sector Equipamientos E1

A3) Área turística de “COSTA PAPAGAYO”

Esta área limita al oeste con el sector de equipamientos “Acceso Playa Blanca”, al norte con suelo rústico de protección territorial, al este con suelo rústico de protección territorial, sector residencial-turístico “Playa Blanca” y Área turística de “Castillo del Águila”, y al sur con el litoral. Este ámbito es de uso característico turístico, uso que supone más de la mitad de la edificabilidad total establecida, mientras que el uso residencial supone menos de la tercera parte, siendo el resto de usos con aprovechamiento lucrativo el terciario y el de equipamientos privados.

La ordenación establecida pretende la consolidación y fortalecimiento de este ámbito como espacio turístico en su frente costero y la mejora y consolidación del espacio residencial existente en el interior del área. A grandes rasgos, la totalidad del uso habitacional en el frente litoral es turístico en la modalidad hotelera (no existiendo uso residencial ni extrahotelero), siendo el resto de usos de tipo comercial y de equipamiento deportivo. En segunda línea también es predominante el uso turístico, mientras que la predominancia del uso residencial se localiza al norte de la Avenida a Femés. Se plantea el cambio de uso del industrial existente, que se reconvierte a uso recreativo-comercial, uso más acorde con el carácter turístico del área.



Vista del Sector Costa Papagayo, desde el sureste

La superficie de suelo del área ascendía en el plan parcial original a 1.291.908 m²s, prácticamente similar a los 1.290.539 m²s del mismo ámbito en el plan general en tramitación. Una de las características de este ámbito es su baja densidad edificatoria, siendo la superficie edificable total del plan parcial de 217.021 m² construidos, lo que arrojaba un coeficiente de edificabilidad de 0,17 m²c/m²s. En la nueva ordenación se establece una superficie construida ligeramente superior, un total de 221.697 m²c (incremento ligeramente superior al 2%) que supone un coeficiente de edificabilidad de 0,17 m²c/m²s. Se incrementa en 500 m²c la edificabilidad del equipamiento deportivo privado que compensa la reducción en superficie de la parcela en aproximadamente 2.500 m²s.

El Plan Insular del año 1991 contemplaba para el ámbito de Costa Papagayo una programación de plazas que suponía para después del año 2000, 3.216 plazas turísticas y 1.608 habitantes, lo que supone un total de 4.824 plazas/habitantes. El Plan Parcial de ordenación primitivo no establecía número de habitantes o plazas turísticas.

El techo residencial contemplado en el Plan Insular (1.608 habitantes), es prácticamente el mismo del que se deriva del Plan General (1.650 habitantes). En relación al uso turístico sí se produce una disparidad en las cifras pues el Plan Insular contemplaba un techo de 3.216 plazas mientras que el Plan General contempla 4.820 plazas, de las cuales quedan por materializar 190, esto se debe a que el Plan Insular al establecer estos límites numéricos no tuvo en cuenta los establecimientos turísticos autorizados o construidos con anterioridad al año 1991. Por otro lado, a los establecimientos autorizados con posterioridad a esa fecha no se aplicó el parámetro de 35 m²/plaza establecido por el Plan Insular.

En base al análisis del cuadro adjunto “Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General” para esta área se concluye además que:

- En la superficie de suelo público (que en términos globales supone casi la mitad del ámbito), no se produce prácticamente variación, pasando de los 617.733 m²s del plan parcial hasta los 614.357 m²s establecidos en el plan general.
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos varía, tal que:
 - o El uso **turístico** se incrementa en más de 15.000 m²s y e igualmente 15.000 m²c de edificabilidad, pasando del **55%** al **61%** de la edificabilidad
 - o El uso **residencial** se reduce en unos 13.000 m²s y en más de 11.000 m²c, pasando la edificabilidad de este uso del **40%** al **34%** de la total del sector.
 - o El **uso industrial** se elimina de este ámbito, que suponía en el plan parcial casi 25.000 m²s y 2.000 m²c, menos del 1% de la edificabilidad.
 - o El uso **terciario** aumenta en más de 20.000 m² de suelo (más de tres veces el del plan parcial) y en unos 2.000 m²c de edificabilidad, pasando del **3%** a más del 3,5% de la edificabilidad, producto de la reconversión del uso industrial comentada previamente.
 - o El uso de **equipamiento privado** varía principalmente en el uso deportivo, uso donde se disminuye la superficie de suelo en algo menos de 3.000 m² pero se aumenta la edificabilidad en 500 m²c, y en el uso docente, por reconversión de una parcela de uso unifamiliar, en casi 1.500 m²s con 237 m²c, por lo que el porcentaje de edificabilidad de estos usos pasa del **1,5%** al casi el **1,9%** del sector.

Las dotaciones establecidas, espacios libres y equipamientos públicos, suponen más de un tercio del suelo total, destacándose en los primeros los parques urbanos (como el corredor lineal que separa el sector del casco de Playa Blanca o el situado centralmente en la zona turística con frente a la Avenida Papagayo) y en los segundos el uso recreativo y en menor medida el deportivo. En el caso de los espacios libres se establece una dotación superior a 157 m² de suelo por cada 100 m² construidos y de más de 40 m²s/100 m²c en el caso de los equipamientos, que conjuntamente suponen casi cuatro veces el estándar de referencia. El sistema viario e infraestructuras suponen del orden del 12% de la superficie.

En cuanto al desarrollo de la edificación, en el ámbito en la actualidad existen 647 viviendas edificadas (calculándose una población en esta zona de 1.326 habitantes), mientras que en la ordenación del PGO se estiman unas 805 viviendas para una población aproximada de 1.650 habitantes, por lo que en supuesto de máxima consolidación faltarían por ejecutar casi 158 viviendas. Sobre el uso turístico, en el área existen actualmente 4.660 plazas turísticas ya materializadas, que el plan general que se reducen a 4.630 por aplicación de los criterios de densidad, previendo un total de 4.820 plazas, lo que supone un aumento de 190 plazas a consecuencia del posible desarrollo de la parcela A del primitivo Plan Parcial.

En cuanto a las tipologías arquitectónicas del uso residencial, en base al modelo edificatorio predominante en la actualidad se establece principalmente una tipología de ciudad jardín grado 2, con parámetros establecidos en las correspondientes fichas de condiciones

específicas derivados del planeamiento de desarrollo vigente y del análisis del estado actual. En el caso del uso turístico se ha optado por una tipología de abierta en bloque estableciéndose, al igual que para el uso residencial, parámetros específicos en cada caso.

En la ficha del área se establecen las siguientes instrucciones específicas en relación a la gestión y ejecución:

- *Se consideran vigentes los compromisos de gestión establecidos en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y las empresas Lanzarote Sur, S.A. y Lanzasur, S.A. de 27 de abril de 1989 y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.*
- *En las parcelas que en el plan parcial se destinaban a espacios libres, inscritas en el Registro de la Propiedad como de uso público deportivo y sobre las que pesa una carga de derecho de uso a favor de particulares para el desarrollo de equipamientos deportivos y/o recreativos y aquellas otras instalaciones no amparadas por concesión o cualquier otro título se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales sobre la utilización de los bienes de dominio público.*
- *En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto complementario de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:*
 - a) *La urbanización y tratamiento de los espacios libres.*
 - b) *Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.*
- *El viario, infraestructuras y espacios libres de nueva creación o reajuste de los existentes que supongan un incremento de los costos de urbanización serán de cuenta de las parcelas resultantes vinculadas al reajuste.*
- *Los propietarios del sub-ámbito comprendido entre la costa y la Avenida a Femés, deberán mantener la entidad urbanística de conservación a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.*

Se destacan a continuación para cada uso varias particularidades de la ordenación pormenorizada del ámbito:

Uso turístico

- La parcela no edificada en primera línea se determina como hotelera, aplicándose en el resto los criterios generales descritos en esta memoria.

Uso residencial

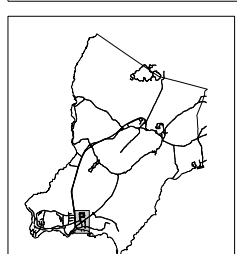
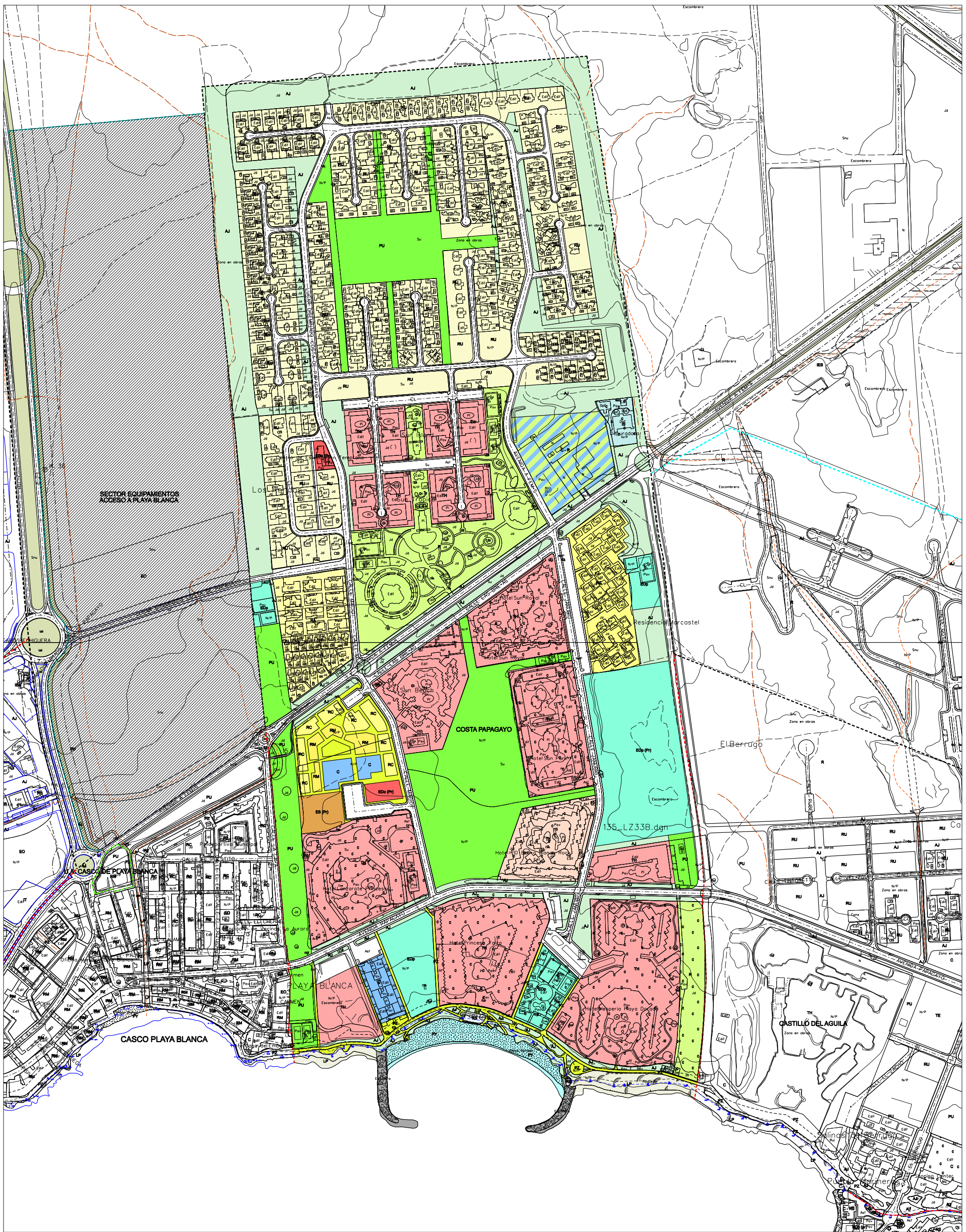
- Se permite desarrollar dos viviendas por parcela conforme a los criterios generales establecidos, dado el alto número de parcelas en tal situación.

Equipamiento privado

- Apoyado en un nuevo vial que se desarrolla entre este sector los de “Castillo del Águila” y “Papagayo”, se propone una nueva vía que supondrá la eliminación del tráfico de paso procedente de Femés y posiblemente del que viene del núcleo de Playa Blanca. En esta parcela se preveía por el plan parcial una muy escasa edificabilidad (500 m²c), por lo que se aumenta en otros 500 m²c, que ayudará a aumentar la calidad y características del equipamiento a desarrollar, al mismo tiempo que se compensa la ligera reducción del 5% en la superficie de la parcela por la afección de la vía antes mencionada.
- Se reconvierte a equipamiento docente privado la parcela 26 del plan parcial.

Dotaciones

- Dada la extrema singularidad del proceso de gestión que se ha producido en este ámbito, se mantienen los usos desarrollados en aquellas parcelas de zonas verdes del plan parcial (deportivos y recreativos), pero considerando, en todo caso, a las parcelas afectadas como bienes de dominio público. La edificabilidad asignada a estas parcelas hasta tanto queden resueltas las actuales concesiones, será la prevista en el plan parcial para las zonas verdes, tal y como se refleja en la ficha de ordenación pormenorizada.



ÁMBITOS	RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
<ul style="list-style-type: none"> Ámbito de ordenación No ordenado Urbanizable Sectorizado ordenado Sectorizado no ordenado Arbolado rural Unidad de actuación 	<ul style="list-style-type: none"> RU: Urbánica RA: Urbánica Agraria RC: Colectivo VR: Vivienda Protegida RM: Rural RR: Rural 	<ul style="list-style-type: none"> TH: Hotelero TE: Extraterritorio 	<ul style="list-style-type: none"> CO: Comercial OF: Oficinas RS: Restauración OT: Otros IN: Industrial PL: Planos DO: Diques y Bocaninas 	<ul style="list-style-type: none"> PU: Parque Urbano PZ: Plaza y Píedra LA: Lomas y Arboledas LP: Línea de Protección PL: Planos DO: Diques y Bocaninas 	<ul style="list-style-type: none"> ED: Edificios ES: Espacios ES: Equipamientos CA: Cultural EA: Administración Pública 	<ul style="list-style-type: none"> IH: Hidráulicas IS: Saneamiento IE: Energía TT: Telecomunicaciones TR: Tratamiento de Residuos ES: Estación de Servicio 	<ul style="list-style-type: none"> IN: Inventario Industrializado IN: Inventario de Condiciones Singulares AS: Atribución / Delimitación de Usos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

PLAN SUPLETORIO

YAIZA

PLANO Nº: _____

ESCALA: 1:16.000

FECHA: JULIO 2014

USOS PORMENORIZADOS

ZONA: COSTA PAPAGAYO

**COMPARATIVA PLANEAMIENTO VIGENTE - PLAN GENERAL
COSTA DE PAPAGAYO**

USO	MODIFICACIÓN P.P. COSTA DE PAPAGAYO			PLAN GENERAL		
	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)
TURÍSTICO	263.615	0,45	119.167	280.142	0,48	134.453
RESIDENCIAL	320.158	0,27	86.254	307.122	0,24	74.907
COMERCIAL	9.824	0,63	6.201	32.755	0,25	8.200
INDUSTRIAL	23.000	0,09	2.000			
EQUIP. RELIGIOSO (T)	2.174	0,41	900	2.126	0,42	900
EQUIP. DOCENTE (LL)	5.073	0,39	2.000	5.093	0,39	2.000
EQUIP DEPORTIVO PRIVADO (D)	50.331	0,01	500	47.462	0,02	1.000
EQUIP. DOCENTE (26)				1.482	0,16	237
SUBTOTAL PRIVADO	674.175	0,32	217.021	676.182	0,33	221.697
INFRAESTRUCTURA				4.600		
EQUIP. DEPORTIVO				29.444		
EQUIP. RECREATIVO				75.627		
ZONAS VERDES	453.619			349.481		
ÁREAS DE PROTECCIÓN				3.757		
VIALES	164.114			151.448		
SUBTOTAL PÚBLICO	617.733			614.357		
TOTAL	1.291.908	0,17	217.021	1.290.539	0,17	221.697

La superficie total del ámbito, los espacios libres y los viales no aparecen en el documento del planeamiento vigente, por lo que el cómputo de dichas superficies resultan de las mediciones en el plano digitalizado:

Ámbito total= 1.291.908 m²s es decir 2.603 m²s menos que la ordenación propuesta esto es por una delimitación imprecisa del ámbito, el reajuste con la cartografía, el deslinde de costa actual y el encaje del sector colindante de Castillo del Águila.

E.Libres= 453.619 m²s (incluido el espacio libre del Poblado)

Viales= 164.114 m²s.

A4) Área Turística de “CASTILLO DEL ÁGUILA”

Esta área limita al oeste con el área de “Costa Papagayo”, al norte y oeste con el sector de “Playa Blanca” y con el área de “San Marcial de Rubicón” y al sur con el litoral, en cuyo frente costero se ubica el Puerto Deportivo de Marina del Rubicón. El área es de uso característico turístico, que supone más de dos tercios de la edificabilidad total establecida, mientras que el uso residencial supone menos de la cuarta parte de la misma, siendo el resto de usos con aprovechamiento lucrativo el terciario y el de equipamiento privado.

La ordenación establecida pretende la consolidación y fortalecimiento de este ámbito como espacio turístico en su frente costero y la mejora y consolidación del espacio residencial existente en la zona más interior, complementado a su vez por el espacio portuario que se desarrolla en su frente costero. El frente litoral es predominantemente de uso turístico salvo una parcela de uso comercial, marcando la Avenida de Papagayo la frontera entre el área turística y el desarrollo residencial del interior, principalmente de tipo unifamiliar.

Este ámbito se reordena conjuntamente con el sector “Playa Blanca”, situado en la parte norte. Sobre el sistema viario, lo siguiente:

- Se introduce un nuevo viario en el límite con el área de “Costa Papagayo”.
- Se contempla un nuevo viario de conexión con el área de “Marina del Rubicón”.
- Nuevo viario de articulación, ayudando a estructurar el área como un todo y no como elementos aislados.

Se han reordenado las dotaciones, destacándose la configuración de una parcela de uso recreativo, con carácter de sistema general, que posibilita dotar a toda la zona de Playa Blanca de un gran equipamiento en una magnífica ubicación, así como tres parcelas de uso de equipamientos otros y deportivo, que permitiría atender las demandas que pudieran surgir en el sector.

Se mantienen las afecciones derivadas de la modificación del BIC del Castillo de Las Coloradas.

En las parcelas afectadas por el BIC incoado "El Berrugo" y su entorno de protección, se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.



Vista del área turística de Castillo del Águila

La superficie de suelo del área ascendía en el plan parcial original a 811.960 m²s, algo inferior a los 816.005 m²s del mismo ámbito en este plan general (incremento poco significativo del 0,5% de superficie derivado del ajuste más preciso de la cartografía). Una de las características de este ámbito es su baja densidad edificatoria, siendo la superficie edificable total del plan parcial original de 157.157,00 m²c, lo que arrojaba un coeficiente de edificabilidad de 0,19 m²c/m²s. En la nueva ordenación se establece una superficie construida superior, un total de 174.187 m²c (incremento del 10,80%) que supone un incremento del coeficiente de edificabilidad hasta los 0,21 m²c/m²s, producto principalmente del aumento de la edificabilidad de uso turístico en la parcela H1 del primitivo Plan Parcial (AB1) objeto del convenio con “Yudaya SL”.

El Plan Insular del año 1991 contemplaba para el ámbito de Castillo del Águila una programación de plazas que suponía para después del año 2000, 2.547 plazas turísticas y 1.274 habitantes, lo que supone un total de 3.821 plazas/habitantes. El Plan Parcial de ordenación primitivo establecía 2.550 plazas turísticas y 1.266 habitantes.

El techo residencial contemplado en el Plan Insular (1.274 habitantes), es prácticamente el mismo del que se deriva del Plan Parcial primitivo, en cambio, en el Plan General se contempla un número de habitantes de 597. En relación al uso turístico se produce un aumento en el número de plazas turísticas en relación a las contempladas en el Plan Parcial y en el Plan Insular, pues se pasa de 2.547 plazas previstas en el Plan Insular a las 3.034 del Plan General. Esto se debe al aumento de plazas contemplado para la parcela H1, así como por la reconversión de algunas parcelas situadas en la primera franja costera del uso residencial al turístico conforme a los criterios generales de ordenación contemplados en este Plan General.

En base al análisis del cuadro adjunto “Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General” para este ámbito se concluye además que:

- La superficie de suelo público (que en términos globales supone poco más de la mitad del ámbito) es prácticamente coincidente en ambos documentos, siendo de 429.501 m²s en el plan parcial y de 427.848 m²s en el plan general.
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos varía, tal que:
 - o El uso **turístico** se incrementa en unos 14.000 m²s y en 21.000 m²c de edificabilidad, pasando del **62%** al **68%** de la edificabilidad.
 - o El uso **residencial** se reduce en unos 19.000 m²s y en 4.500 m²c), pasando la edificabilidad de este uso del **28%** al **23%** de la total del ámbito.
 - o El uso **terciario** se mantiene prácticamente igual en cuanto a superficie de suelo y edificabilidad, lo cual supone el **9%** de la edificabilidad.
 - o El uso de **equipamiento privado** se mantiene casi idéntico en cuanto a superficie de suelo, sin que se varíe la edificabilidad asignada por el plan parcial, que en todo caso es insignificante (inferior al 0,3% del total)

Las dotaciones establecidas, espacios libres y equipamientos públicos suponen del orden del 40%, destacando la ejecución de un parque urbano en primera línea (que supone la demolición de un complejo edificado, según actuación prevista en el convenio con la empresa “Yudaya, SL”, entre otros compromisos establecidos en el mismo), o el establecimiento de una gran parcela de equipamiento recreativo en el norte del ámbito, compartida con el sector de Playa Blanca. En el caso de los espacios libres, sin considerar los espacios libres de protección, se establece una dotación superior a 105 m² de suelo por cada 100 m² construidos y de casi 62 m²s/100 m²c en el caso de los equipamientos, que conjuntamente suponen más de tres veces el estándar de referencia. El sistema viario e infraestructuras suponen del orden del 12% de la superficie.

En cuanto al desarrollo de la edificación, en el ámbito en la actualidad existen 180 viviendas edificadas (calculándose una población de 418 habitantes), mientras que en la ordenación del PGO se estiman unas 291 viviendas para una población aproximada de 597 habitantes, por lo que en un supuesto de máxima consolidación faltarían por ejecutar 111 viviendas. Sobre el uso turístico, en el sector existen actualmente 786 plazas turísticas ya materializadas, mientras que el plan general se establece un techo de 3.034 plazas lo que supone que podrían ejecutarse aún más de 2.000 camas en este sector, en aplicación de los criterios generales contemplados en la memoria en virtud de las reconversiones a uso turístico contempladas.

En cuanto a las tipologías arquitectónicas del uso residencial, en base al modelo edificatorio predominante en la actualidad se establece principalmente una tipología de ciudad jardín aislada grado 1, según parámetros establecidos en las correspondientes fichas de condiciones específicas, derivados del planeamiento de desarrollo vigente y del análisis del estado actual. En el caso del uso turístico se ha optado como en el resto de ámbitos, salvo para las parcela con uso extrahotelero de villas, mayoritariamente por una tipología de abierta en bloque estableciéndose, al igual que para el uso residencial, parámetros específicos.

En la ficha del área se establecen las siguientes instrucciones específicas en relación a la gestión y ejecución:

-Se consideran vigentes el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.

- Se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Yaiza, las parcelas públicas resultantes de la ordenación establecida en este Plan General.

- En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite un Proyecto complementario de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:

a) Urbanización y tratamiento de los espacios libres conforme a los criterios establecidos en el plan parcial y en el proyecto de urbanización.

b) Indemnización y demolición de la edificación existente y del suelo vinculado a la misma que ocupa el parque urbano lindante con el sector Playa Blanca conforme a la legislación urbanística.

c) Otras obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.

Todos los gastos de urbanización derivados de las anteriores determinaciones serán incluidos en la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de compensación.

- El viario, infraestructuras y espacios libres de nueva creación o reajuste de los existentes que supongan un incremento de los costos de urbanización serán de cuenta de las parcelas resultantes vinculadas al reajuste.

- La entidad urbanística de conservación se deberá mantener a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

Se establece además en el litoral una instrucción indicativa que considera compatible la habilitación de una playa, actuación que estaría directamente relacionada con el criterio general de renovación y recualificación del conjunto del destino turístico:

- Con el fin de recualificar la zona turística, en el tramo de costa existente entre el Puerto Deportivo Marina Rubicón y el límite oeste del ámbito, se considera adecuado la implantación o acondicionamiento de una playa, pretendido en el Convenio con Yudaya, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5.2.1.2 de las normas urbanísticas generales, que deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Costas.

Como casuística singular de este sector, se establece la excepción de aplicación de las servidumbres establecidas en la Ley de Costas, singularidad redactada tal que:

-Para el ámbito lindante con el Puerto de Marina Rubicón, las servidumbres de la Legislación de Costas, no son de aplicación. Concretamente, la servidumbre de protección de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de conformidad con la Disposición Adicional Vigésima Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la

Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, de aplicación supletoria a la normativa portuaria autonómica, se reserva su aplicación, imponiendo limitaciones a la propiedad privada en los terrenos colindantes con bienes que conserven sus características naturales. Circunstancia que no concurre en este ámbito al haberse alterado la costa por la construcción del puerto deportivo de Marina Rubicón.

Se destacan a continuación para cada uso varias particularidades de la ordenación pormenorizada del sector:

Uso turístico

- En general, se agrupan las parcelas para el desarrollo del uso turístico, dada la escasa dimensión para tal uso de las parcelas previstas en el plan parcial.
- En la parcela H1 (según convenio), se determina el uso turístico con los siguientes parámetros
 - o Modalidad hotelera, con categoría mínima de cuatro estrellas ($\geq 4^*$) y con un número máximo de 1.440 plazas.
 - o Se han eliminado las parcelas y edificios de AB7 y PM.
 - o Se contempla el uso comercial compatible, que podrán tener frente al paseo marítimo, si bien en concordancia con los criterios generales establecidos, se prohíbe la división horizontal.
 - o Se establecen las condiciones para la ejecución de la urbanización.
- En la parcela nº 41-42, se reajusta la alineación consolidada conforme a las determinaciones del plan parcial.
- En las parcelas AB 28 a 31, 37 y 38 se reconvierte el uso de residencial a turístico, pero manteniendo la compatibilidad del uso residencial con el fin de no alterar los aprovechamientos consolidados. Esta compatibilidad se extinguirá transcurridos ocho años desde la entrada en vigor del Plan General.
- En las parcelas AB 46 a 48, 49 y 50 (ya edificadas), se reconvierte el uso de residencial a turístico en la modalidad extrahotelera en el tipo de villa, al ser solicitado por sus propietarios y cumplir las condiciones establecidas para las promociones de villas en actuaciones agrupadas o de conjunto.
- Se considera compatible del uso residencial unifamiliar asignado a las parcelas de ciudad jardín aislada CJ2, el uso turístico extrahotelero en la modalidad de villa al ser acordadas las parcelas con los criterios de calidad perseguidos en este Plan General.

Uso residencial

- Se mantiene el uso residencial en las parcelas edificadas como tales, con independencia del uso que tuviesen en la ordenación del plan parcial.
- En la tipología CJ1 y CJ2, se permite una única vivienda por parcela con una altura máxima de una planta, tal y como se contemplaba en el plan parcial.
- En la parcela AB 51-55, se permite su reconversión a uso turístico.

Uso comercial

- Como opción singular se señala la contemplada para la parcela H1, en la que se considera compatible el uso comercial y de restauración pero que queda afectado por la prohibición de poder constituir un régimen de propiedad horizontal, regulado en el artículo 5.3.5.5 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, lo que

conllevará que no se puedan vender de forma individualizada los locales que se generen y que se garantice una gestión conjunta de dicho espacio.

**COMPARATIVA PLANEAMIENTO VIGENTE - PLAN GENERAL
SECTOR CASTILLO DEL ÁGUILA**

USO	MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN AL P.I.O.L. P.P. CASTILLO DEL ÁGUILA			PLAN GENERAL		
	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)
TURÍSTICO	198.214	0,49	98.086	222.573	0,53	119.051
RESIDENCIAL	160.327	0,28	44.599	141.054	0,28	40.079
COMERCIAL	17.653	0,80	14.054	18.242	0,80	14.639
EQUIP. PRIVADO (D2)	6.265	0,07	418	6.288	0,07	418
SUBTOTAL PRIVADO	382.459	0,41	157.157	388.157	0,45	174.187
INFRAESTRUCTURA	3.250			2.484		
EQUIP. DOCENTE (E. D.3.1)	28.045					
EQUIP. DEPORTIVO (D.1 Y D.3.2), (B4-B14)	10.846			9.761		
EQUIP. OTROS				97.045		
ZONAS VERDES	293.218			182.315		
ÁREAS DE PROTECCIÓN				38.905		
VIALES	94.142			97.338		
SUBTOTAL PÚBLICO	429.501			427.848		
TOTAL	811.960	0,19	157.157	816.005	0,21	174.187

La diferencia de la superficie construida de la ordenación vigente a la del planeamiento vigente se debe principalmente al aumento de superficie construida en el uso turístico (Parcela H1)

A5) Área Residencial-Turística “SAN MARCIAL DEL RUBICÓN”

Este área limita al oeste con la de “Castillo del Águila”, al oeste y norte con el sector residencial “Playa Blanca”, al este con el área turística de “Las Coloradas” y al sur con el litoral. El ámbito es de uso característico residencial-turístico, suponiendo el uso turístico una cuarta parte de la edificabilidad total establecida, mientras que el uso residencial supone dos tercios de la misma, siendo el otro uso con aprovechamiento lucrativo el terciario.

En este ámbito, se da un alto nivel de consolidación de la edificación, sólo faltando por colmatar una parcela vacante de uso residencial y comercial. De las dos manzanas presentes en primera línea del litoral (ambas edificadas), una es de uso turístico y la otra residencial, existiendo en segunda línea otra parcela de uso extrahotelero, siendo el resto residencial. En la parcela “I” (hotelera, situada en primera línea) se reajusta la alineación consolidada conforme a la establecida en el plan parcial, dando lugar a un paseo litoral de ancho superior al actualmente ejecutado.



Vista del área turístico – residencial de San Marcial del Rubicón

La superficie de suelo del área ascendía en el plan parcial original a 228.733 m²s, algo inferior a los 233.005 m²s del mismo ámbito en el plan general en tramitación (incremento poco significativo de menos del 2% de superficie, derivado del ajuste más preciso de la cartografía). Una de las características de este ámbito es su densidad superior respecto a la media del resto de áreas del núcleo turístico de Playa Blanca, siendo la superficie edificable del plan parcial de 75.142 m² construidos, con un coeficiente de edificabilidad de 0,33 m²c/m²s. En la nueva ordenación establecida se establece una superficie construida de 73.491 m² construidos, suponiendo una edificabilidad similar de 0,32 m²c/m²s.

El Plan Insular del año 1991 contemplaba para el ámbito de San Marcial del Rubicón una programación de plazas que suponía para después del año 2000, 1.143 plazas turísticas y 571 habitantes, lo que supone un total de 1.714 plazas/habitantes. El Plan Parcial de ordenación primitivo no establecía número de plazas ni de habitantes.

El techo residencial contemplado en el Plan Insular (571 habitantes), es inferior al establecido en el Plan General (955 habitantes) que es el derivado de la edificación consolidada, salvo una parcela de ciudad jardín aún no edificada, pero que supone exclusivamente 19 habitantes. En relación al uso turístico, por el contrario se produce una

reducción con respecto a los techos contemplados en el Plan Insular, pues en las dos parcelas de uso turístico el número máximo de plazas que caben aplicando el parámetro de 50 m² de suelo por plaza resulta el establecido por el Plan General (945 plazas),

Por lo tanto, la distribución por usos, salvo para la parcela de CJ2, se deriva de la edificación consolidada, cualquier alteración supondría introducir cambios de uso obligatorios que podrían generar derechos indemnizatorios. Se ha contemplado la compatibilidad del cambio al uso turístico de unas parcelas residenciales, situadas en el frente costero, pero con carácter potestativo.

En base al análisis del cuadro adjunto “Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General” para este ámbito se concluye además que:

- La superficie de suelo público (que en términos globales supone poco menos de la mitad del ámbito) es sensiblemente igual en ambos documentos, siendo de 102.825 m²s en el plan parcial y de 105.498 m²s en el plan general en tramitación.
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos varía, tal que:
 - o El uso **turístico** se incrementa en unos 8.000 m²s y en casi 5.000 m²c de edificabilidad, pasando del **18%** al **25%** de la edificabilidad.
 - o El uso ambivalente **residencial-turístico** se elimina como tal, que en su mayor parte se reconvierte a uso residencial salvo el anteriormente indicado incremento cambio a turístico, que suponía en el plan parcial casi 100.000 m²s y más de 50.000 m²c (el **71%** de la edificabilidad original)
 - o El uso exclusivamente **residencial** que se recoge en el plan general en tramitación supone el mismo que el anterior uso residencial-turístico, unos 98.000 m²s y 51.000 m²c, pasando la edificabilidad de este uso a significar el **70%** de la total del área.
 - o El uso **terciario** se reduce, disminuyendo casi a la mitad la superficie de suelo con 6.000m²s menos y reduciendo en casi 5.000 m²c la edificabilidad, pasando del **10%** al **4%** del área.

Las dotaciones establecidas, espacios libres y equipamientos públicos suponen un total de 49.976 m²s, lo cual supone un estándar conjunto de 68 m²s por cada 100 m²c., destacando el parque urbano lineal que limita con el área de “Las Coloradas” o el sistema de equipamiento docente y deportivo con frente a la Avenida Papagayo. En el caso de los espacios libres se establece una dotación superior a 40 m² de suelo por cada 100 m² construidos y casi 25 m²s/100 m²c en el caso de los equipamientos, que conjuntamente suponen un 30% más del estándar de referencia. El sistema viario e infraestructuras suponen del orden del 23% de la superficie.

En cuanto al desarrollo de la edificación, en el ámbito en la actualidad existen 439 viviendas edificadas, lo que arroja un total de 900 habitantes, mientras que en la ordenación del PGO se estiman unas 466 viviendas y 955 habitantes por lo que en un supuesto de máxima consolidación faltarían por ejecutar apenas 27 viviendas, prueba de la alta consolidación del área. Sobre el uso turístico, existen 504 plazas turísticas materializadas, mientras que en el plan general se establece un techo de 447 Plazas, lo que supone una reducción de 57 plazas (motivado principalmente por el recorte en el frente litoral de la parcela hotelera, en aplicación de los estándares de suelo establecidos en esta memoria, parcela que en todo caso mantiene sensiblemente igual la edificabilidad que le otorgaba el planeamiento parcial).

En cuanto a las tipologías arquitectónicas del uso residencial, en base al modelo edificatorio predominante en la actualidad se establece principalmente una tipología de ciudad jardín agrupada, según parámetros establecidos en las correspondientes fichas de condiciones específicas, estableciendo para las nuevas parcelas residenciales la tipología de ciudad jardín

aislada. En el caso de las dos parcelas de uso turístico se ha optado por una tipología de abierta en bloque estableciéndose, al igual que el uso residencial, parámetros específicos.

En la ficha del área se establecen las siguientes instrucciones específicas en relación a la gestión y ejecución:

- *Se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Yaiza, las parcelas públicas resultantes de la ordenación establecida en este Plan General.*
- *La entidad urbanística de conservación se deberá mantener a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.*

Se destacan a continuación para cada uso varias particularidades de la ordenación pormenorizada del ámbito:

- Se han considerado como dotaciones públicas las parcelas denominadas en el plan parcial "G", "EGB", "Preescolar", "Deportivo" y "Zonas Verdes".

Uso turístico

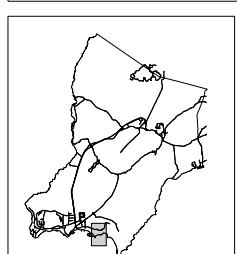
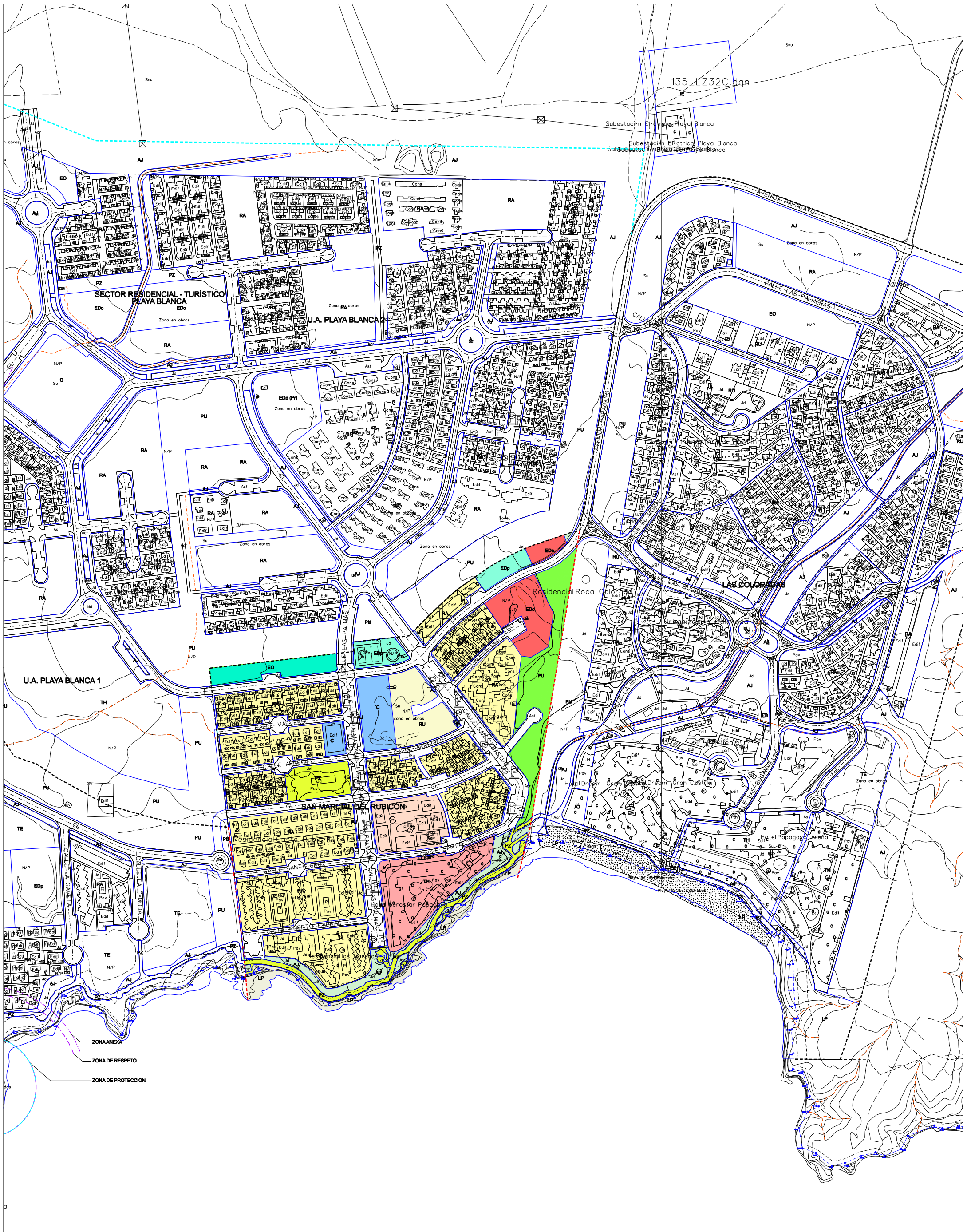
- La parcela "IP" se califica como uso turístico en base al uso actual existente.
- Se considera compatible del uso residencial unifamiliar asignado a las parcelas de ciudad jardín aislada CJ2, el uso turístico extrahotelero en la modalidad de villa al ser acordes las parcelas con los criterios de calidad perseguidos en este Plan General.

Uso residencial

- Se ha modificado la ordenación de la parcela C de uso comercial, al contemplar para parte de esta parcela el uso residencial unifamiliar en la tipología de Ciudad Jardín 2
- En las parcelas CJ3A1, CJ3A2, CJ3A3 y CJ3A4 se considera compatible el uso turístico. Esta compatibilidad se extinguirá transcurridos ocho años desde la entrada en vigor del Plan General.

Uso terciario

- Como consecuencia de lo anterior la parcela de uso comercial C se reduce a 5.209 m²s, con una disminución de superficie edificable de 6.472 m²c a 2.604 m²c, conforme al criterio general de reducir la oferta excesiva de uso comercial.



ÁMBITOS	USOS RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
<ul style="list-style-type: none"> Ámbito de ordenación Ámbito de ordenación no ordenado Ámbito de ordenación ordenado Ámbito de ordenación no ordenado Ámbito de ordenación rural Ámbito de ordenación de actuación 	<ul style="list-style-type: none"> Residencial Residencial Agrícola Residencial Turístico Residencial Medio Residencial Rural 	<ul style="list-style-type: none"> Hotelero Extraterrestre 	<ul style="list-style-type: none"> Comercial Oficinas Restauración Otros Industrial 	<ul style="list-style-type: none"> Parque Urbano Plaza y Píedra Área de Recreación Área de Protección Plaza Quil y Escultura 	<ul style="list-style-type: none"> Escuela Sanitario Deporte Cultural Administración Pública Religioso Industria Oficina Equipamiento Privado 	<ul style="list-style-type: none"> Redes de Agua Redes de Saneamiento Redes de Energía Redes de Telecomunicaciones Redes de Transporte Redes de Otros Redes de Servicio 	<ul style="list-style-type: none"> Intervención Urbanística Intervención Urbanística Intervención Urbanística

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

PLAN SUPLETORIO

ORDENACIÓN

USOS PORMENORIZADOS

SAN MARCIAL DEL RUBICÓN

YAIZA

PLANO Nº: _____

ESCALA: 1:15.000

FECHA: JULIO 2014

**COMPARATIVA PLANEAMIENTO VIGENTE - PLAN GENERAL
SAN MARCIAL DEL RUBICÓN**

	REVISIÓN P.P. SAN MARCIAL DE RUBICÓN			PLAN GENERAL		
USO	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)
TURÍSTICO	14.049	0,99	13.909	22.379	0,84	18.902
RESIDENCIAL - TURÍSTICO	98.915	0,54	53.350			
RESIDENCIAL				98.485	0,52	51.561
COMERCIAL	12.944	0,61	7.883	6.722	0,45	3.028
SUBTOTAL PRIVADO	125.908	0,60	75.142	127.586	0,58	73.491
INFRAESTRUCTURA				78		
EQUIP. DOCENTE (EGB y Preesc)	8.340			8.341		
EQUIP. DEPORTIVO (Parque Depor A y B)	4.140			5.148		
EQUIP. OTROS	4.397			4.829		
ZONAS VERDES	23.200			31.658		
ÁREAS DE PROTECCIÓN				986		
VIALES	62.748			54.379		
SUBTOTAL PÚBLICO	102.825			105.419		
TOTAL	228.733	0,33	75.142	233.005	0,32	73.491

A6) Área Turística de “LAS COLORADAS”

Este ámbito limita al oeste con el área de “San Marcial del Rubicón” y con el sector de “Playa Blanca”, al norte con suelo rústico de protección territorial, al este con suelo rústico de protección ambiental y al sur con el litoral. El área es de uso característico turístico, que supone la mitad de la edificabilidad total establecida, mientras que el uso residencial supone algo más de la cuarta parte de la misma y el uso comercial una quinta parte, siendo la superficie edificable del equipamiento privado muy reducida.

En este ámbito, se da un alto nivel de consolidación de la edificación, sólo faltando por colmar una parcela vacante de uso extrahotelero y varias parcelas de uso residencial unifamiliar, por lo que tanto el uso residencial como el turístico se han determinado en base al uso actual de la edificación de cada parcela, con independencia del uso que tuviesen contemplado en el plan parcial. En consecuencia, el frente litoral es íntegramente de uso turístico hotelero, existiendo en el interior otros tres establecimientos extrahoteleros además de la mencionada parcela vacante (reconversiones que se precisan en las condiciones particulares más adelante). En el resto de la zona interior, se desarrolla principalmente el uso residencial unifamiliar, para dos parcelas ya edificadas se establece el uso comercial.

En cuanto a los procesos de gestión y ejecución pendientes, no se han ejecutado los peatonales de acceso a la costa, ni tampoco se ha eliminado la edificación que se ubica en primera línea de costa, en medio del paseo marítimo.



Vista de sector turístico Las Coloradas

La superficie de suelo del ámbito ascendía en el plan parcial (adaptación al PIOL) a 602.510 m²s, algo inferior a los 612.516 m²s del mismo ámbito en el plan general (incremento poco significativo de menos del 2% de superficie, derivado del ajuste más preciso de la cartografía). Una de las características de esta área es su baja edificabilidad, en la línea de la mayoría de ámbitos de la zona: la superficie edificable del plan parcial es de 123.788 m² construidos, resultando un coeficiente de edificabilidad de 0,21 m²c/m²s. En la nueva ordenación establecida se reduce la superficie construida a 114.726 m² construidos, suponiendo una edificabilidad ligeramente inferior, de 0,19 m²c/m²s. Esta reducción está motivada en el cambio de uso de la parcela 22 de uso comercial a uso residencial, con la consiguiente reducción de edificabilidad conforme a los criterios generales establecidos de reducción de la oferta de uso comercial. Por otro lado se eliminan las dos parcelas de

equipamiento privado deportivo, configurando tres parcelas de uso residencial unifamiliar, y el resto como espacio libre público de cesión gratuita (10.509 m²s).

El Plan Insular del año 1991 contemplaba para el ámbito de Las Coloradas una programación de plazas que suponía para después del año 2000, 1.974 plazas turísticas y 781 habitantes, lo que supone un total de 2.755 plazas/habitantes. El Plan Parcial adaptado al PIOL, contemplaba 1.842 plazas turísticas y 909 habitantes.

El techo residencial contemplado en el Plan Insular (781 habitantes), es inferior al establecido en el Plan General (914 habitantes) que es el derivado de la edificación consolidada, salvo las parcelas de ciudad jardín aislada y la 22 reconvertida de comercial a residencial, con reducción de superficie edificable tal cual se ha comentado. En relación al uso turístico, por el contrario se produce una reducción con respecto a los techos contemplados en el Plan Insular (1.974 plazas), pues en el plan general el techo de plazas contemplado es de 1.801. El conjunto de plazas y habitantes que se derivan de la ordenación del plan general es de 2.715, ligeramente inferior al contemplado por el Plan Insular (2.755 plazas/habitantes).

En base al análisis del cuadro adjunto “Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General” para este ámbito se concluye además que:

- La superficie de suelo público (que en términos globales supone del orden del 45% del ámbito) es muy parecida en ambos documentos, siendo de 267.906 m²s en el plan parcial y de 283.811 m²s en el plan general en tramitación (incremento del 6%).
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos se reajusta respecto a la del plan parcial, tal que:
 - o El uso **turístico** se reduce, en unos 12.000 m²s y en 435 m²c de edificabilidad, aumentando el porcentaje global de la edificabilidad del **51%** al 56%, al reducir la superficie edificable total.
 - o El uso **residencial** aumenta en 34.800 m²s, pasando la edificabilidad de este uso del **26%** al **36%** de la total del área.
 - o El uso **terciario** se modifica en relación al plan parcial, reduciéndose la superficie de suelo y edificabilidad en 15.449 m²s y 17.343 m²c, respectivamente, pasando la edificabilidad del **21%** al **8%** del área.
 - o El uso de **equipamiento privado** se elimina.

Las dotaciones establecidas, espacios libres y equipamientos públicos suponen del orden del 32%, destacando el cinturón de espacios libres previsto en la ordenación del plan parcial que rodea al sector (parque urbano y áreas ajardinadas), el paseo marítimo o las parcelas equipamientos vacantes que se concentran en la zona norte del sector. En el caso de los espacios libres se establece una dotación superior a 149 m² de suelo por cada 100 m² construidos y más de 16 m²s/100 m²c en el caso de los equipamientos, que conjuntamente suponen más de tres veces el estándar de referencia. El sistema viario e infraestructuras suponen del orden del 13% de la superficie.

En cuanto al desarrollo de la edificación, en la actualidad existen 371 viviendas edificadas, lo que arroja un total de 761 habitantes., mientras que en la ordenación del PGO se han calculado un total de 446 viviendas y 914 habitantes, por lo que en un supuesto de máxima consolidación faltarían por ejecutar menos de 75 viviendas, prueba de la alta consolidación del sector. Sobre el uso turístico, existen 1.613 plazas turísticas y el plan general establece un techo de 1.801 plazas.

En cuanto a las tipologías arquitectónicas del uso residencial, en base al modelo edificatorio predominante en la actualidad se establece principalmente una tipología de ciudad jardín agrupada, según parámetros establecidos en las correspondientes fichas de condiciones específicas, derivados del planeamiento de desarrollo vigente y del análisis del estado actual.

En el caso del uso turístico se ha optado mayoritariamente por una tipología de abierta en bloque estableciéndose, al igual que el uso residencial, parámetros específicos.

En la ficha del área se establecen las siguientes instrucciones específicas de gestión y ejecución:

- *Se consideran vigentes el documento de gestión y el Proyecto de Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General.*
 - *Se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Yaiza, las parcelas públicas resultantes de la ordenación establecida en este Plan General.*
 - *En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General habrá de presentarse a trámite una modificación del Proyecto de Compensación y del Proyecto de Urbanización que contemple las determinaciones aquí especificadas:*
 - a) *Demolición de la edificación existente que ocupa el espacio costero y finalización de las obras del paseo marítimo.*
 - b) *Recuperación del espacio de dominio público reflejado en los planos de ordenación pormenorizada que se encuentra ocupado por edificaciones e instalaciones que no cuentan con título administrativo.*
 - c) *Los viarios peatonales de acceso a la costa reflejados en los planos de ordenación pormenorizada.*
 - d) *Otros obras, en su caso, para la finalización de la urbanización.*
- Todos los gastos de urbanización derivados de las anteriores determinaciones serán incluidos en la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de compensación.*
- *Deberán ser cedidas gratuitamente el resto de parcelas D1 y D2 del plan parcial, que se califican como espacio libre público, conforme a los compromisos asumidos por los propietarios en las alegaciones presentadas en el periodo de información pública de este Plan General.*
 - *La entidad urbanística de conservación se deberá mantener a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.*

Se destacan a continuación para cada uso varias particularidades de la ordenación pormenorizada del área:

Uso residencial

- En la parcela 22, se reconvierte el uso de la parcela de comercial a residencial. De la superficie edificable original de la parcela (15.774 m²c), se trasladan 2.000 m²c a la parcela 16, reduciendo al mismo tiempo la superficie edificable de esta parcela a 6.320 m²c. El número máximo de viviendas se establece conforme al criterio general para similares supuestos aplicando el parámetro de 100 m²c por vivienda, lo cual supone 63 viviendas como máximo.
- Se configuran tres nuevas parcelas de ciudad jardín aislada, que se ubican en parte de la superficie de los equipamientos deportivos D1 y D2 del plan parcial, reconvirtiendo el resto de superficie de las parcelas a espacios libres públicos de cesión gratuita conforme a las propuestas realizadas por los propietarios en el periodo de información pública. Este cambio de la ordenación se justifica también en el carácter residual de los equipamientos en su momento delimitados, al mismo tiempo que ello permite darle un tratamiento unitario a las bandas de espacios libres que rodean la urbanización, La superficie de las parcelas D1 y D2 era de 9.738 m²s y la de las nuevas parcelas residenciales de 2.571 m²s.

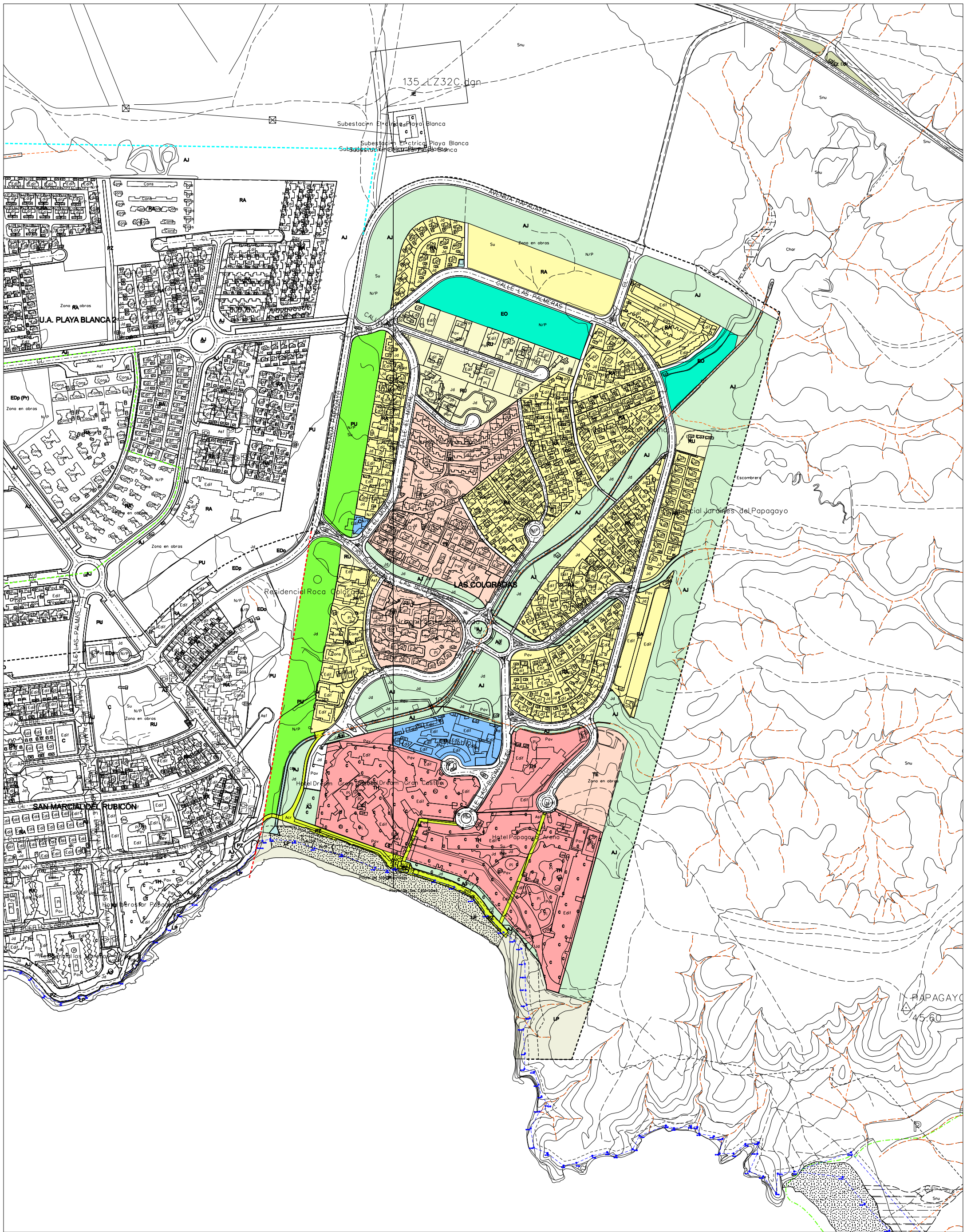
Uso turístico

- En la parcela nº 1.2, se mantiene el peatonal intermedio que ya estaba contemplado en el planeamiento vigente.
- En la parcela nº 3.4, se mantiene el peatonal situado en el lindero este, que ya estaba contemplado en el planeamiento vigente.

- La parcela nº 5 se reconvierte a uso turístico en la modalidad hotelera.
- La parcela nº 6 se reconvierte de uso residencial a uso turístico, dada su posición, pero manteniendo la compatibilidad del uso residencial con el fin de no alterar los aprovechamientos consolidados. Esta compatibilidad se extinguirá transcurridos ocho años desde la entrada en vigor del Plan General.
- En la parcela nº 16 se incrementa la superficie edificable en 2.000 m²c, procedente de la parcela 22, lo cual supone un estándar de 38 m²c por plaza.
- Se considera compatible del uso residencial unifamiliar asignado a las parcelas de ciudad jardín aislada CJ2, el uso turístico extrahotelero en la modalidad de villa al ser acordes las parcelas con los criterios de calidad perseguidos en este Plan General.

Uso terciario

- Se considera suficiente para el conjunto de la urbanización, el uso terciario consolidado en las parcelas PM1-PM"y en el extremo de la primitiva 21.



135_L732C.dgn

Subestación El Páramo de Playa Blanca
Subestación El Páramo de Playa Blanca
Subestación El Páramo de Playa Blanca

U.A. PLAYA BLANCA

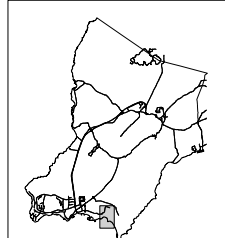
SAN MARCIAL DEL RUBICÓN

Residencial Roca

LAS COLORADAS

Residencial Jardines del Papagayo

PAPAGAYO
45.60



ÁMBITOS	RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMENTOS	INFRAESTRUCTURAS	CONDICIONES SINGULARES
<ul style="list-style-type: none"> Ámbito de ordenación Ámbito no ordenado Ámbito ordenado Ámbito no ordenado Ámbito rural Ámbito de actuación 	<ul style="list-style-type: none"> RU: Urbana RA: Urbana Agraria RC: Colectivo VR: Vivienda Protegida RR: Rural 	<ul style="list-style-type: none"> TH: Hotelero TE: Extraterrestre 	<ul style="list-style-type: none"> CO: Comercial OF: Oficinas RS: Restauración OT: Otros IN: Industrial PL: Plazas y Escuelas PA: Parques Urbanos LA: Áreas Verdes LP: Línea de Protección PU: Urbanización PL: Plazas SO: Solares y Escuelas 	<ul style="list-style-type: none"> JPR: Jardines Privados 	<ul style="list-style-type: none"> ED: Edificios ES: Equipamientos ESB: Equipamiento Básico ESD: Equipamiento Deportivo ESL: Equipamiento Lúdico ESR: Equipamiento Recreativo ESU: Equipamiento Urbano ESV: Equipamiento Verde ESW: Equipamiento Urbano ESX: Equipamiento Urbano ESY: Equipamiento Urbano ESZ: Equipamiento Urbano 	<ul style="list-style-type: none"> HI: Hidráulicas IS: Saneamiento TE: Telecomunicaciones TR: Tratamiento de Residuos ES: Estación de Servicio ET: Estación de Transporte IA: Aparcamiento OT: Otros VA: Vías 	<ul style="list-style-type: none"> IS: Inventario Inmueble ISB: Inventario Inmueble Básico ISD: Inventario Inmueble Deportivo ISL: Inventario Inmueble Lúdico ISR: Inventario Inmueble Recreativo ISU: Inventario Inmueble Urbano ISV: Inventario Inmueble Verde ISW: Inventario Inmueble Urbano ISX: Inventario Inmueble Urbano ISY: Inventario Inmueble Urbano ISZ: Inventario Inmueble Urbano

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

PLAN SUPLETORIO

ORDENACIÓN

USOS PORMENORIZADOS

LAS COLORADAS

YAIZA

PLANO Nº:

ESCALA: 1:15.000

FECHA: JULIO 2014

ZONA:

**COMPARATIVA PLANEAMIENTO VIGENTE - PLAN GENERAL
SECTOR LAS COLORADAS**

	ADAPTACIÓN AL P.I.O.L. P.P. LAS COLORADAS			PLAN GENERAL		
USO	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)
TURÍSTICO	147.953	0,44	64.470	135.783	0,47	64.035
RESIDENCIAL	148.311	0,22	31.967	183.230	0,23	41.338
COMERCIAL	25.260	1,06	26.696	9.692	0,97	9.353
EQUIP DEPORTIVO PRIVADO (D1 y D2)	13.080	0,05	655			
SUBTOTAL PRIVADO	334.604	0,37	123.788	328.705	0,35	114.726
INFRAESTRUCTURA (E)	7.070			4.851		
EQUIP. DOCENTE (DOC)	13.200					
EQUIP. OTROS				18.889		
ZONAS VERDES	163.515			171.175		
ÁREAS DE PROTECCIÓN				13.790		
VIALES	84.121			75.106		
SUBTOTAL PÚBLICO	267.906			283.811		
TOTAL	602.510	0,21	123.788	612.516	0,19	114.726

La superficie total del ámbito en el P.Parcial 602.510m²s es errónea y en el Proyecto de Compensación se corrige a 611.260m²s (la diferencia se encuentra en la superficie de suelo público, espacio libre, infraestructura y viales)

A7) Sector Residencial - Turístico “PLAYA BLANCA”

Este sector limita al sur y al oeste con el área de “Castillo del Águila”, al oeste con el área de “Costa Papagayo”, al norte con suelo rústico de protección territorial y al este con las áreas de “Las Coloradas” y de “San Marcial del Rubicón”, siendo un sector interior que no da frente al litoral. El sector es de uso característico residencial-turístico, suponiendo el uso residencial la mayor parte de la edificabilidad total establecida (81,25%), mientras que el uso turístico se concentra en una parcela hotelera, que supone el 14,15%, siendo el resto de aprovechamiento lucrativo de uso terciario y equipamiento deportivo.

Este sector se ha reordenado a partir del primitivo plan parcial anulado, donde se da un alto nivel de consolidación de la edificación residencial en su mitad este, y en cambio, en su mitad oeste, solamente se encuentra edificada una única parcela. Con carácter general, es objeto de este sector el de atender a la situación anómala y perjudicial de los adquirentes de viviendas, que se considera que en su mayor parte tienen la condición de terceros de buena fe. El carácter de sector residencial-turístico se adquiere al localizar una nueva parcela de uso turístico hotelero, que por su posición y características es claramente adecuada para este uso.

Otro de los objetivos específicos es conseguir un gran equipamiento recreativo que recualifique al conjunto del área turística (situado en el noroeste del ámbito y en el área turística de Castillo del Águila). Este equipamiento tiene el carácter de sistema general, y se obtendrá por cesión gratuita.

En cuanto a la movilidad del conjunto, se debe completar la red viaria existente, dando un sentido unitario a la trama y rompiendo con la concepción autónoma que tenía en el plan parcial anulado, que daba lugar a una red vial de escasa articulación. Esto se consigue mediante las siguientes actuaciones:

- Vía norte-sur en el límite con el área de “Costa Papagayo”, rambla de nueva creación que se prolonga hasta el litoral
- Prolongación de la vía existente paralela al límite norte del sector hasta conectar mediante intersección en rotonda con la Avenida a Femés y la nueva vía mencionada anteriormente.
- Vía de conexión con el área de “Castillo del Águila” que parte de la C/ Pablo Picasso hasta enlazar con la parcela comercial situada en el centro del ámbito.



Vista parcial de sector residencial-turístico de Playa Blanca

La superficie de suelo del sector ascendía en la Propuesta de Adaptación del Plan Parcial al Plan Insular (nunca aprobada) a 1.155.280 m²s, algo inferior a los 1.153.608 m²s del mismo ámbito en el Plan General, derivado del ajuste más preciso de la cartografía oficial.

Una de las características de este sector es su baja superficie edificable, incluso inferior a áreas urbanas de su entorno, que se establece en el Plan General en 179.253 m² construidos, lo cual supone un coeficiente de edificabilidad de 0,16 m²c/m²s. La edificabilidad máxima prevista supera la establecida en el Proyecto de Compensación, que estaba vinculado a la mencionada propuesta de adaptación al PIOL, lo que suponía una menor edificabilidad que la contemplada en el plan parcial original. Este aumento de superficie edificable se justifica en el Convenio urbanístico anexo a este Plan General, en el que se relaciona con las nuevas cargas de urbanización derivadas de las determinaciones de ordenación del Plan General, fundamentalmente con los gastos de urbanización, fundamentalmente de los nuevos viarios establecidos.

En base al análisis del cuadro adjunto “Comparativa Proyecto de Compensación (anulado) – Ordenación Plan General” para este sector se concluye además que:

- La superficie de suelo público (que en términos globales supone el 54,55% del sector) se incrementa, siendo de 614.428 m²s en el plan parcial y de 629.273 m²s en el Plan General (aumento del 2,4%). Es destacable la reducción significativa del sistema viario (en casi 60.000 m²s), con el objeto primordial previamente indicado de obtener dos grandes parcelas de equipamiento recreativo (más de 200.000 m²s de este uso).
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos varía, tal que:
 - o El uso **turístico** es de nueva creación, incremento que supone más de 40.000 m²s y 25.373 m²c de superficie edificable de este uso, pasando del **0%** al **14,15%** de la edificabilidad.
 - o El uso **residencial** se reduce en casi 56.000 m²s y del orden de 10.000 m²c, pasando la superficie edificable de este uso del **94%** al **81%** de la total del sector.
 - o El uso **terciario** se mantiene en términos parecidos en cuanto a superficie de suelo, si bien reduciendo su superficie edificable en torno a 1.000 m²c.
 - o El uso de **equipamiento privado** se reduce su superficie de suelo en unos 2.000 m²s pero manteniendo su superficie edificable.

Las dotaciones establecidas, espacios libres y equipamientos públicos suponen más del 40% del suelo, destacando aparte del gran equipamiento recreativo el sistema de parques urbanos que rodea la parcela turística o el uso dotacional educativo localizado en la zona central del uso residencial la zona residencial. En el caso de los espacios libres se establece una dotación superior a 150 m² de suelo por cada 100 m² construidos y casi 11 m²s/100 m²c en el caso de los equipamientos, que conjuntamente suponen cuatro veces y el estándar de referencia. Hay que considerar, en cualquier caso, la compatibilidad que se establece en las normas urbanísticas en los parques urbanos y equipamientos recreativos, para posibilitar el desarrollo de otros equipamientos públicos. El sistema viario e infraestructuras suponen del orden del 12% de la superficie.

En cuanto al desarrollo de la edificación, en el sector en la actualidad existen 804 viviendas edificadas, lo que arroja un total de 1.628 habitantes, mientras que en la ordenación del Plan General se estiman un total de 1.518 viviendas para una población aproximada de 3.131 habitantes, por lo que en un supuesto de máxima consolidación faltarían por ejecutar 714 viviendas. Sobre el uso turístico, tal y como se ha indicado actualmente no existe tal uso en el sector, por lo que la introducción de la parcela hotelera supone 698 plazas de nueva implantación.

En cuanto a las tipologías arquitectónicas del uso residencial, en base al modelo edificatorio predominante en la actualidad se establece la tipología de ciudad jardín agrupada. En el caso del uso turístico se ha optado por una tipología de abierta en bloque.

En la ficha del sector se establecen las siguientes instrucciones específicas de gestión y ejecución:

- *Las determinaciones para las unidades de actuación Playa Blanca 1 y 2 se establecen en las fichas adjuntas (ver fichero de ámbitos urbanísticos).*
- *Para la gestión y urbanización de este sector se atenderá a lo dispuesto en los artículos 2.1.2 y 2.1.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada. Los Proyectos de Compensación y de Urbanización, en su momento aprobados, han perdido su eficacia jurídica, por lo tanto, habrán de redactarse los correspondientes instrumentos de gestión de las unidades de actuación delimitadas. Los citados instrumentos deberán contemplar la indemnización y demolición de la edificación existente y del suelo vinculado a la misma, situado al sur de la parcela hotelera, que ocupa el parque urbano lindante con el ámbito de Castillo del Águila, conforme a la legislación urbanística.*
- *Los espacios libres, equipamientos públicos, infraestructuras y viarios de dominio público derivados del primitivo Plan Parcial Playa Blanca anulado, cedidos e inscritos en el Registro de la Propiedad, tendrán el carácter de cesiones anticipadas de las unidades de actuación.*
- *Los derechos de los diferentes propietarios serán los derivados de las edificabilidades contempladas en el Proyecto de Compensación del año 2004, en las parcelas privadas resultantes del primitivo Plan Parcial Playa Blanca anulado, que dio lugar a la inscripción registral de las diferentes parcelas.*
- *Al Ayuntamiento le corresponde el 10% del aprovechamiento resultante de la ordenación de cada unidad de actuación conforme se establece en el artículo 2.2.4 de las normas urbanísticas generales.*
- *Serán de aplicación las determinaciones y compromisos complementarios del Convenio Urbanístico suscrito con Nova Maexpa, S.L y otros que forma parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General*
- *El Proyecto de Urbanización deberá ser conjunto de las dos unidades de actuación, debiendo contemplar su ejecución en función de las unidades de actuación delimitadas y acorde con las determinaciones establecidas en este Plan General y cumplir con lo establecido en el Capítulo 2 y 3 del Título I de las normas de ordenación pormenorizada.*
- *El Proyecto de Urbanización deberá analizar y resolver la canalización de las aguas pluviales que eviten los riesgos por avenidas, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 1.2.2 de las normas de ordenación pormenorizada. Si la canalización de pluviales conllevara la necesidad de alterar las alineaciones de las parcelas, esta modificación se podrá desarrollar mediante Estudio de Detalle o Modificación de planeamiento general sin que ello implique la reducción de la superficie edificable contemplada.*
- *Los propietarios de la unidad de actuación Playa Blanca 1 deberán constituir una entidad urbanística de conservación mediante el procedimiento legalmente establecido a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.*
- *La parte afectada por el entorno de protección del BIC de la Z.A. del Berrugo II calificada como espacio libre de protección deberá mantenerse en su estado natural en aplicación de tal calificación, extremando las actuaciones previstas en sus inmediaciones para evitar la afección por vía directa o indirecta a los valores patrimoniales, siendo de aplicación las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección del patrimonio arqueológico.*

Como condiciones complementarias específicas de gestión se establece para la unidad de actuación U.A. Playa Blanca 1 (la de menor consolidación edificatoria) las siguientes determinaciones:

- *“El documento de gestión y el proyecto de urbanización deberán contemplar la indemnización y demolición de la edificación existente y del suelo vinculado a la misma, situada al sur de la parcela hotelera, que ocupa el parque urbano lindante con el ámbito de Castillo del Águila, conforme a la legislación urbanística.*

- Serán de aplicación las determinaciones y compromisos complementarios del Convenio Urbanístico suscrito con Nova Maexpa, SL y otros, que forman parte del Anexo de Convenios Urbanísticos de este Plan General".

A continuación se desarrolla un cuadro en el que se justifica que la diferencia de aprovechamiento urbanístico entre las dos unidades de actuación delimitadas es inferior al 15 %, tal y como se establece legalmente:

	Superficie m²s	Aprovechamiento uda	Aprov. medio Uda/m²s
U.A. Playa Blanca 1	688.582	214.614	0,312
U.A. Playa Blanca 2	465.026	158.319	0,340
Total	1.153.608	372.933	0,323

De los datos reflejados en la tabla, se deriva que la diferencia del aprovechamiento medio entre las dos unidades es del 8,97%, inferior al límite establecido.

Se destacan a continuación varias particularidades genérica y sobre las dotaciones públicas y generales de la ordenación pormenorizada del sector:

Uso residencial

- Los criterios para establecer el número de viviendas por parcela se corresponden con lo contemplados con carácter general para las áreas urbanas turísticas de la costa.

Dotaciones públicas

- En función de la edificabilidad lucrativa establecida para el uso residencial, comercial y de equipamiento privado (153.880 m²c), se establecerían las siguientes dotaciones mínimas:
 - Espacios libres: ≥ 30.776 m²s
 - Equipamientos: ≥ --- m²s
 - Total: ≥ 61.552 m²s
- En la ordenación prevista, se da cumplimiento al nivel de dotaciones anteriormente establecido, ya que en el sector se han previsto las siguientes dotaciones:
 - Espacios libres públicos
 - Parque Urbano = 85.186 m²s
 - Otros = 135.638 m²s
 - Total: = 220.824 m²s ≥ 30.776 m²s
 - Equipamientos
 - Equipamiento docente: = 15.266 m²s
 - Equipamiento deportivo: = 3.956 m²s
 - Equipamientos otros: = 2.184 m²s
 - Total equipamientos públicos: = 21.406 m²s
 - Total = 242.143 m²s ≥ 61.552 m²s
- En función de la edificabilidad lucrativa establecida para el uso turístico (25.373 m²c), se establecerían las siguientes dotaciones mínimas:

- Espacios libres: $\geq 7.612 \text{ m}^2\text{s}$
- Equipamientos: $\geq \text{-----} \text{ m}^2\text{s}$
- Total: $\geq 12.687 \text{ m}^2\text{s}$

- En la ordenación prevista, se da cumplimiento al nivel de dotaciones anteriormente establecido, ya que en el sector se han previsto las siguientes dotaciones para el uso turístico, muy superiores a la mínima exigida:

- Espacios libres públicos
 - Z.V.10, A.P.1 y 9 = $31.230 \text{ m}^2\text{s}$

Sistemas generales

- Se prevé el desarrollo de los siguientes sistemas generales:

- Equipamiento Deportivo/Recreativo de Dominio Público de $200.927 \text{ m}^2\text{s}$
- Espacio libre de Protección: suelo afectado por el BIC incoado de carácter arqueológico ($5.489 \text{ m}^2\text{s}$).

- Asimismo, se contempla una franja de protección de infraestructuras de $6.370 \text{ m}^2\text{s}$.

**COMPARATIVA PLANEAMIENTO VIGENTE - PLAN GENERAL
SECTOR PLAYA BLANCA**

USO	PLAN PARCIAL PLAYA BLANCA ADAPTADO PIOL 2000			PLAN GENERAL		
	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)
TURÍSTICO				41.906	0,61	25.373
RESIDENCIAL	513.424	0,30	155.771	457.431	0,32	145.640
COMERCIAL	15.876	0,57	9.019	15.895	0,50	7.938
EQUIP DEPORTIVO PRIVADO	11.552	0,03	300	9.103	0,03	300
SUBTOTAL PRIVADO	540.852	0,31	165.090	524.335	0,34	179.251
INFRAESTRUCTURA	7.507					
EQUIP. DOCENTE	17.328			15.266		
EQUIP. SOCIAL	8.664					
EQUIP. DEPORTIVO				3.956		
EQUIP. OTROS				202.848		
ZONAS VERDES	201.403			258.424		
ÁREAS DE PROTECCIÓN	172.933			11.859		
PASOS PEATONALES	8.391					
VIALES	198.202			136.920		
SUBTOTAL PÚBLICO	614.428			629.273		
TOTAL	1.155.280	0,14	165.090	1.153.608	0,16	179.251

A8) Sector de Equipamientos “ACCESO A PLAYA BLANCA”

Este nuevo sector limita al oeste con la carretera LZ-2 de acceso a Playa Blanca, al norte con el suelo rústico de protección territorial, al este con el área turística de “Costa Papagayo” y al sur con el casco de Playa Blanca. Su uso característico es el de equipamientos, siendo un sector no ordenado,

En base a las determinaciones contempladas en el Convenio Urbanístico establecido con Desarrollos y Proyectos Playa Blanca, S.L., Parcelaciones AJEY, S.L. y Hoya de La Yegua S.R.L., incorporado a este Plan General, se establece la ordenación del sector.

La delimitación de este sector pretende la mejora del espacio complementario al uso turístico existente en el núcleo de Playa Blanca, mediante el desarrollo de usos de equipamientos de carácter sanitario, social asistencial, docente y deportivo. Si bien es un sector no ordenado, en él se determina con carácter indicativo la posición de dos sistemas generales adscritos de espacios libres y equipamientos otros: un Parque Urbano de 17.956 m² de superficie establecido paralelo a la vía de interés regional, próximo al casco de Playa Blanca y un conjunto de otros equipamientos con un total de 41.259 m² de superficie, que debieran estar ubicado con frente a la C/ La Molina, pudiéndose desarrollar parte en el subámbito situado al sur de la misma.



Vista de sector de equipamiento de Acceso Playa Blanca

La superficie de suelo privada del sector es de 432.484 m²s, estableciéndose un coeficiente de edificabilidad de 0,234 m²/m², resultando de la aplicación de este coeficiente a la superficie de dominio privado (421.981 m²s) una superficie edificable máxima de 98.711 m²c. Los usos específicos contemplados son los de equipamiento sanitario, social asistencial, docente y deportivo con tipología admitida de abierta.

Se establecen además las siguientes condiciones específicas para el sector. En relación con los parámetros de superficie edificable, ocupación y alturas, se establece que:

- La altura máxima será de 3 plantas, salvo en las parcelas que se destinasen, en su caso, al uso hotelero y de equipamiento docente, en las que se podrán alcanzar las 4 plantas.
- La ocupación máxima será del 40 %, salvo en las parcelas destinadas al uso terciario en las que se permite alcanzar una ocupación del 80%.
- El coeficiente de edificabilidad máximo será de 0,55 m²c/m²s, salvo en las parcelas destinadas a uso terciario en las que se permite 1,25 m²c/m²s.
- El resto de los parámetros serán los establecidos para la tipología de edificación abierta en las normas de ordenación pormenorizada de este Plan General, o en su caso equipamientos privados y públicos e infraestructuras.

Se establecen las siguientes condiciones de compatibilidad de los usos:

- En el subámbito situado al Sur de la Calle La Molina se consideran compatibles los usos terciarios, los de equipamiento recreativo y el uso de infraestructura. La superficie edificable de uso terciario no podrá superar el 20% de la superficie edificable total.
- Las categorías permitidas de uso comercial serán las de pequeño comercio, comercio medio, centro comercial y galería comercial, estando, en cualquier caso, condicionados a las determinaciones que se establezcan en la legislación sectorial y planeamiento territorial.
- En el subámbito situado al Norte de la Calle La Molina se considera compatible el desarrollo de equipamientos recreativos, así como un establecimiento turístico alojativo en la modalidad hotelera, según categoría legalmente exigible y con un número máximo de 500 plazas. El establecimiento alojativo deberá estar vinculado mediante una unidad de explotación a un equipamiento deportivo o recreativo que cuente con una superficie mínima de 50.000 m² de suelo, sin que pueda ser considerada dentro de esta superficie la directamente asociada al uso alojativo (≥ 60 m² s/plaza). La superficie edificable de uso alojativo turístico no podrá ser superior al 25% de la superficie edificable.
- No se consideran como plazas alojativas ni residenciales las vinculadas al uso sanitario o las destinadas a personas discapacitadas o dependientes albergables en las instalaciones social-asistenciales, o vinculadas al uso docente.

Se establecen las siguientes condiciones en relación a los plazos:

- 3 años, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. Para la realización material y completa de la urbanización: cuatro años desde el inicio de las obras, que comenzaran en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización. El resto de los plazos según Normas Urbanísticas.
- El proyecto de urbanización contemplará la realización de la misma según un plan de etapas.

Aplicación de la Ley de Costas:

En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.

B) ZONA DE PUERTO CALERO-CORTIJO VIEJO

B1) Área Residencial – Turística “PUERTO CALERO”

Esta área se sitúa en el extremo sureste del municipio de Yaiza, limitando al oeste con el sector de suelo urbanizable no ordenado Puerto Calero 2, al este con el término municipal de Tías, al norte con suelo rústico y al sur con el espacio portuario. El ámbito tiene un uso característico residencial – turístico, donde el uso turístico supone un poco menos del tercio de la edificabilidad total, mientras que el uso residencial supone un poco más del 70% de la edificabilidad total, siendo el resto de usos con aprovechamiento lucrativo el terciario y el de equipamientos privados.

En este ámbito, se da un estimable nivel de consolidación de la edificación, si bien están aún vacantes algunas parcelas de tamaño medio, como las calificadas con uso comercial o residencial agrupado, siendo el resto parcelas más reducidas y de uso residencial unifamiliar, situadas sobre todo en la mitad superior. A grandes rasgos y por su nivel de consolidación se mantiene sensiblemente la ordenación del planeamiento parcial, salvo las alteraciones derivadas de las edificaciones y usos desarrollados, con un frente litoral exclusivamente residencial y localizándose el uso turístico en una gran parcela hotelera en tercera línea y un establecimiento extrahotelero más pequeño situado hacia el interior.



Vista del área turístico-residencial Puerto Calero

La superficie de suelo del área ascendía en el plan parcial (adaptado y modificado a partir del original) a 468.702 m²s, superior a los 460.389 m²s del mismo ámbito en el plan general en tramitación (decremento de menos del 2% de superficie, derivado del ajuste más preciso del dominio público marítimo terrestre y de la cartografía oficial, especialmente en las zonas ajardinadas de límite este y oeste del área). Una de las características de esta área es su baja edificabilidad, siendo la superficie edificable del plan parcial de 93.028 m² construidos, con un coeficiente de edificabilidad de 0,20 m²c/m²s. En la nueva ordenación se establece una superficie construida prácticamente coincidente, de 95.009 m²c y con coeficiente de edificabilidad resultante de 0,21 m²c/m²s.

El Plan Insular del año 1991 contemplaba para el ámbito de Puerto Calero una programación de plazas que suponía para después del año 2000, 1.771 plazas turísticas y 296

habitantes, lo que supone un total de 2.067 plazas/habitantes. El Plan Parcial adaptado al PIOL, contemplaba 1.550 plazas turísticas y 498 habitantes.

El uso residencial contemplado en el Plan Insular (296 habitantes), es claramente inferior al establecido en el Plan General (806 habitantes). En relación al uso turístico, por el contrario se produce una clara reducción con respecto a los techos contemplados en el Plan Insular (1.771 plazas), pues en el Plan General el techo de plazas contemplado es de 710. Esta situación se deriva de los usos residenciales consolidados en las parcelas que el Plan Parcial destinaba al uso de apartamentos, salvo en una pequeña parcela en la que desarrolla el uso turístico, aunque no consta según la información disponible que cuente con autorización turística. La normativa del Plan Parcial utilizaba el término genérico de “apartamentos” que podía haber contribuido a la interpretación errónea del uso concreto asignado a las parcelas, cuyas licencias, en cualquier caso, según la información de que se dispone no fueron recurridas en su momento. En las parcelas no edificadas se establece el uso residencial, dado el uso consolidado en el entorno y estar situadas lejos de la primera línea de costa.

El conjunto de plazas y habitantes que se derivan de la ordenación del Plan General es de 1.516, es inferior al contemplado por el Plan Insular (2.067 plazas/habitantes).

En base al análisis del cuadro adjunto “Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General” para esta área se concluye además que:

- La superficie de suelo público (que en términos globales supone aproximadamente el 40% del ámbito) se ha reducido, siendo de 191.906 m²s en el plan parcial adaptado y modificado y de 181.727 m²s en este plan general. Esta reducción se deriva de que parte del primitivo ámbito del Plan Parcial se encontraba fuera del término municipal.
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos varía, tal que:
 - o El uso **turístico** se reduce considerablemente, en más de 50.000 m²s y en unos 20.000 m²c de edificabilidad, pasando del **49%** al **27%** de la edificabilidad.
 - o El uso **residencial** aumenta en unos 60.000 m²s y en unos 20.000 m²c de edificabilidad, pasando del **46%** al **66%** de la edificabilidad.
 - o El uso **terciario** se reajusta en cuanto a la superficie de suelo y aumenta la edificabilidad en 1.500m²c, que supone un **2%** al casi 4% del área.
 - o El uso de **equipamiento privado** disminuye la superficie de suelo en 2.000 m²s, manteniendo la misma edificabilidad, que supone aproximadamente un **2.7%** del área.

Las dotaciones establecidas, espacios libres y equipamientos públicos suponen del orden del 25 %, destacando el cinturón de áreas ajardinadas que rodea al área, el paseo marítimo o la ya indicada reserva rotacional de uso deportivo situada en la esquina noroeste del ámbito. En el caso de los espacios libres se establece una dotación de unos 110 m² de suelo por cada 100 m² construidos y casi 9 m²s/100 m²c en el caso de los equipamientos, que conjuntamente suponen más de dos veces y media el estándar de referencia. El sistema viario e infraestructuras suponen del orden del 14% de la superficie.

En cuanto al desarrollo de la edificación, en la actualidad existen 306 viviendas edificadas, lo que arroja un total de 627 habitantes, mientras que en la ordenación del PGO se estiman un total de 393 viviendas y 806 habitantes, por lo que en un supuesto de máxima consolidación quedarían unas 87 viviendas por edificar. Sobre el uso turístico, existen 722 plazas turísticas y el plan general establece un techo de 710 plazas, reducción por tanto muy poco significativa.

En cuanto a las tipologías arquitectónicas del uso residencial, en base al modelo edificatorio predominante en la actualidad se establece principalmente una tipología de ciudad

jardín agrupada y ciudad jardín grado 2, según parámetros establecidos en las correspondientes fichas de condiciones específicas derivados del planeamiento de desarrollo vigente y del análisis del estado actual. En el caso del uso turístico se ha por una tipología de abierta en bloque estableciéndose, al igual que el uso residencial, parámetros específicos.

En la ficha del área se establecen las siguientes instrucciones específicas:

- *Deberá ser cedida gratuitamente la parcela E2 conforme a los compromisos asumidos por los propietarios en las alegaciones presentadas en el periodo de información pública de este Plan General.*
- *Se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Yaiza, las parcelas públicas resultantes de la ordenación establecida en este Plan General.*
- *Los viarios ordenados por este Plan General, no contemplados en el planeamiento parcial previo, que configuran unas nuevas parcelas resultantes habrán de ser cedidos de forma gratuita y previamente, así como urbanizados para que las parcelas puedan adquirir la condición de solar.*
- *La entidad urbanística de conservación se deberá mantener a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.*

En cuanto a la parcela calificada con uso cultural-docente por el plan parcial, se ha establecido la condición de dominio público a una parte de la misma (5.000 m²s) en base a las determinaciones del plan vigente; y se cambia el uso a equipamiento deportivo. La superficie de esta parcela se incrementa en 3.000 m²s, en función de los compromisos asumidos por los promotores de la urbanización en relación a la propuesta de reordenación de este ámbito y del colindante de Cortijo Viejo. La ejecución y gestión de esta parcela se podrá abordar según las distintas fórmulas que se contemplen en la legislación.

Como instrucción específica relativa a la legislación sectorial de costas, no son de aplicación las servidumbres, tal y como se desarrolla a continuación, según escrito que se adjunta:

- *Las servidumbres de la Legislación de Costas, no son de aplicación. Concretamente, la servidumbre de protección de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de conformidad con la Disposición Adicional Vigésima Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, de aplicación supletoria a la normativa portuaria autonómica, se reserva su aplicación, imponiendo limitaciones a la propiedad privada en los terrenos colindantes con bienes que conserven sus características naturales. Circunstancia que no concurre en este ámbito al haberse alterado la costa por la construcción del puerto deportivo de Puerto Calero.*

Se destacan a continuación para el uso residencial y turístico las particularidades de la ordenación pormenorizada del área:

Usos residencial y turístico

- En la parcela de uso extrahotelero situada en la zona interior del ámbito, se considera compatible el uso residencial al ser de escasa dimensión y por ser la única de tal uso en su entorno.
- Se han reconvertido de turístico a residencial la parcela no edificada anexa al establecimiento extrahotelero existente, al considerar en concordancia con lo anteriormente establecido, que por su escasa dimensión no reúne las condiciones óptimas para tal uso. Esta compatibilidad se extinguirá transcurridos ocho años desde la entrada en vigor del Plan General.
- Se considera compatible del uso residencial unifamiliar asignado a las parcelas de ciudad jardín aislada CJ2, el uso turístico extrahotelero en la modalidad de villa al ser acordes las parcelas con los criterios de calidad perseguidos en este Plan General.

COMPARATIVA PLANEAMIENTO VIGENTE - PLAN GENERAL PUERTO CALERO

USO	ADAPTACIÓN Y MODIFICACIÓN P.P. PUERTO CALERO			PLAN GENERAL		
	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)
TURÍSTICO	101.465	0,45	45.578	46.507	0,56	25.819
RESIDENCIAL*	158.106	0,27	42.843	217.263	0,29	63.010
COMERCIAL	5.000	0,41	2.053	5.040	0,72	3.626
EQUIP DEPORTIVO PRIVADO (1B)	12.225	0,21	2.554	9.852	0,26	2.554
SUBTOTAL PRIVADO	276.796	0,34	93.028	278.662	0,34	95.009
EQUIP. DOCENTE (1C)	5.000					
EQUIP. DEPORTIVO				8.000		
ZONAS VERDES	146.770			105.048		
VIALES	40.136			68.679		
SUBTOTAL PÚBLICO	191.906			181.727		
TOTAL	468.702	0,20	93.028	460.389	0,21	95.009

*En el Plan Parcial la Superficie de suelo residencial no concuerda la reflejada en el cuadro, con la resultante de medir el plano de ordenación, pues sumando todas las parcelas residenciales en el cuadro dan 149.134 m²s y en el plano digitalizado miden 158.106m²s. De la aplicación de los coeficientes de edificabilidad establecidos en cada una de las parcelas, resulta una alteración de la superficie edificable total reflejada en el Plan Parcial.

La diferencia entre la superficie total de suelo entre el ámbito del planeamiento vigente y la ordenación propuesta son 8.313m²s menos, esto se debe por un recorte del ámbito tanto en el límite este (Límite del término Municipal) como en el oeste, disminuyendo las franjas de espacio libre perimetral situadas en dicho recorte. También se ha reajustado con la cartografía y con el deslinde de costa actual.



Gobierno de Canarias

Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial
Dirección General de Puertos

JUZGADO de Instrucción nº 5
Lanzarote
07 DIC 2011
REGISTRO DE ENTRADA
Nº: 371/2011

Juzgado de Primera Instancia nº5 (antiguo P. Inst. e Instr. nº5).
Procedimiento: Diligencias previas nº1382/2009.

Gobierno de Canarias	
Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial	
REGISTRO ALDOLLAS	
Fecha:	07/12/2011
SALIDA	
Número:	66571
D.G.P.:	988
Hora:	14:18-27

Visto el oficio del Juzgado de fecha 28 de octubre de 2011, y con registro de entrada en la Consejería de Obras Pública, Transportes y Política Territorial el día 14 de noviembre de 2011, bajo el nº 1186023, y DGP 1468, se emite certificado relativo a los dos extremos que en el mismo se indican, por medio del presente se hace constar lo siguiente:

- a) Se adjunta planos de delimitación de la zona de servicio del Puerto de referencia, en el que consta señalada el área de la zona de costa adscrita a la Comunidad Autónoma de Canarias tras la ejecución de Puerto Calero.
- b) La competencia sobre la zona de costa adscrita a la Comunidad Autónoma de Canarias (que consta reflejada en el plano adjunto) la ostenta la Dirección General de Puertos del Gobierno de Canarias. Tal y como resulta de la planimetría con la delimitación de la zona de servicios portuarios que se adjunta.

Por lo que respecta al régimen jurídico de las servidumbres de la legislación de Costas, no es aplicable al presente caso. Concretamente la servidumbre de protección de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de conformidad con la Disposición Adicional Vigésima Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, de aplicación supletoria a la normativa portuaria autonómica, se reserva su aplicación, imponiendo limitaciones a la propiedad privada en los terrenos colindantes con bienes que conserven sus características naturales. Circunstancia que no concurre en presente caso al haberse alterado la costa por la construcción del puerto deportivo de Puerto Calero. Por ello en su caso, el organismo competente sobre la zona en cuestión es esta Dirección General de Puertos.

Lo que se pone en conocimiento a los efectos oportunos.

Las Palmas de Gran Canaria, 2 de diciembre de 2011.



Jefe de Área de Puertos.
José Manuel Molina Abbad

B2) Área Turística “CORTIJO VIEJO”

Esta área se sitúa en el extremo sureste del municipio de Yaiza, limitando al este con el sector no ordenado “Puerto Calero 2”, al norte y oeste con suelo rústico y al sur con el litoral. El área es de uso característico residencial – turístico, suponiendo el uso turístico dos quintos de la edificabilidad total, mientras que el uso residencial supone un tercio de la edificabilidad total, siendo el resto de usos con aprovechamiento lucrativo el terciario y el de equipamientos privados.

En este ámbito se da una estimable consolidación de la edificación en la zona litoral y oeste del mismo, siendo menor en su zona interior, al estar aún vacantes la parcela de uso comercial, una porción del suelo con destino a residencial unifamiliar y las parcelas de equipamientos privados.

Derivado de las propuestas realizadas por los promotores de este ámbito, así como del de Puerto Calero, se plantea un reajuste de los usos establecidos para las parcelas de uso comercial y de equipamientos privados. Se cambia el uso de la parcela comercial a uso residencial unifamiliar en tipología de Ciudad Jardín aislada con parcela mínima de 800 m²s. En las parcelas de uso de equipamiento privado se cambia el uso a turístico extrahotelero,

Estos cambios de uso se basan en la relativamente pequeña dimensión del conjunto de Cortijo Viejo-Puerto Calero, que no demanda mayor superficie de uso comercial que la contemplada en el ámbito de Puerto Calero y en su Puerto. Igual valoración cabe hacer en relación a la excesiva oferta de equipamientos privados en relación a la demanda previsible. Por otro lado, la introducción de dos nuevas parcelas de uso turístico refuerza los criterios generales de aumentar el carácter turístico de los diferentes ámbitos, aún más cuando se sitúan en la franja más cercana a la costa.



Vista del área turístico-residencial de Cortijo – Viejo

La superficie de suelo del área ascendía en el plan parcial (modificación y adaptación al PIOL) a 238.805 m²s, prácticamente equivalente a los 236.841 m²s del mismo ámbito en el plan general. Una de las características de este ámbito es su baja edificabilidad, siendo la superficie edificable del plan parcial de 56.940 m² construidos, con un coeficiente de edificabilidad de 0,24 m²c/m²s. En la nueva ordenación establecida se establece casi la misma superficie construida, de 56.095 m²c y con idéntico coeficiente de edificabilidad.

El Plan Insular del año 1991 contemplaba para el ámbito de Cortijo Viejo una programación de plazas que suponía para después del año 2000, 796 plazas turísticas y 398 habitantes, lo que supone un total de 2.755 plazas/habitantes. El Plan Parcial adaptado al PIOL, contemplaba 796 plazas turísticas y 419 habitantes.

El techo residencial contemplado en el Plan Insular (419 habitantes), es superior al establecido en el Plan General (234 habitantes). En relación al uso turístico, por el contrario se produce un ligero incremento con respecto a los techos contemplados en el Plan Insular (796 plazas), pues en el Plan General el techo de plazas contemplado es de 895, El conjunto de plazas y habitantes que se derivan de la ordenación del Plan General es de 1.129, ligeramente inferior al contemplado por el Plan Insular (1.194 plazas/habitantes).

En base al análisis del cuadro adjunto "Comparativa planeamiento vigente – Ordenación Plan General" para este área se concluye además que:

- La superficie de suelo público (que en términos globales supone aproximadamente el 40% del ámbito) se mantiene casi igual, siendo de 91.403 m²s en el plan parcial adaptado y modificado y de 89.999 en este plan general. La diferencia se debe a que el espacio de la glorieta que sirve de enlace con el nuevo sector se adscribe al mismo para su ejecución
- La distribución de las superficies de suelo privado y aprovechamiento lucrativo por usos varía, tal que:
 - o El uso **turístico** se incrementa en superficie de suelo en unos 7.000 m²s y en unos 6.000 m²c de edificabilidad, pasando del **49%** al **60%** de la edificabilidad.
 - o El uso **residencial** aumenta la superficie de suelo en 22.000 m²s y en 7.500m²c de edificabilidad, pasando del **26%** al **40%** de la edificabilidad.

Las dotaciones establecidas de espacios libres suponen del orden del 18 % de la superficie del ámbito, destacando el parque urbano situado en el centro del área y el paseo marítimo. La dotación de espacios libres establecida de casi 80 m² de suelo por cada 100 m² construidos supera ampliamente el estándar de referencia. El sistema viario e infraestructuras suponen del orden del 18% de la superficie.

En cuanto al desarrollo de la edificación, en la actualidad existen 67 viviendas edificadas, lo que arroja un total de 137 habitantes, mientras que en la ordenación del PGO se estiman un total de 114 viviendas y 234 habitantes, por lo que en un supuesto de máxima consolidación quedarían unas 47 viviendas por edificar. Sobre el uso turístico, se produce un incremento de 295 plazas turísticas..

En base al modelo edificatorio predominante en la actualidad se establece principalmente una tipología de ciudad jardín grado 2 en el caso de los usos residenciales, con parámetros establecidos en las correspondientes fichas de condiciones específicas. En el caso del uso turístico se ha optado mayoritariamente por una tipología de abierta en bloque estableciéndose, al igual que para el uso residencial, parámetros específicos.

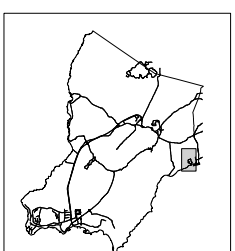
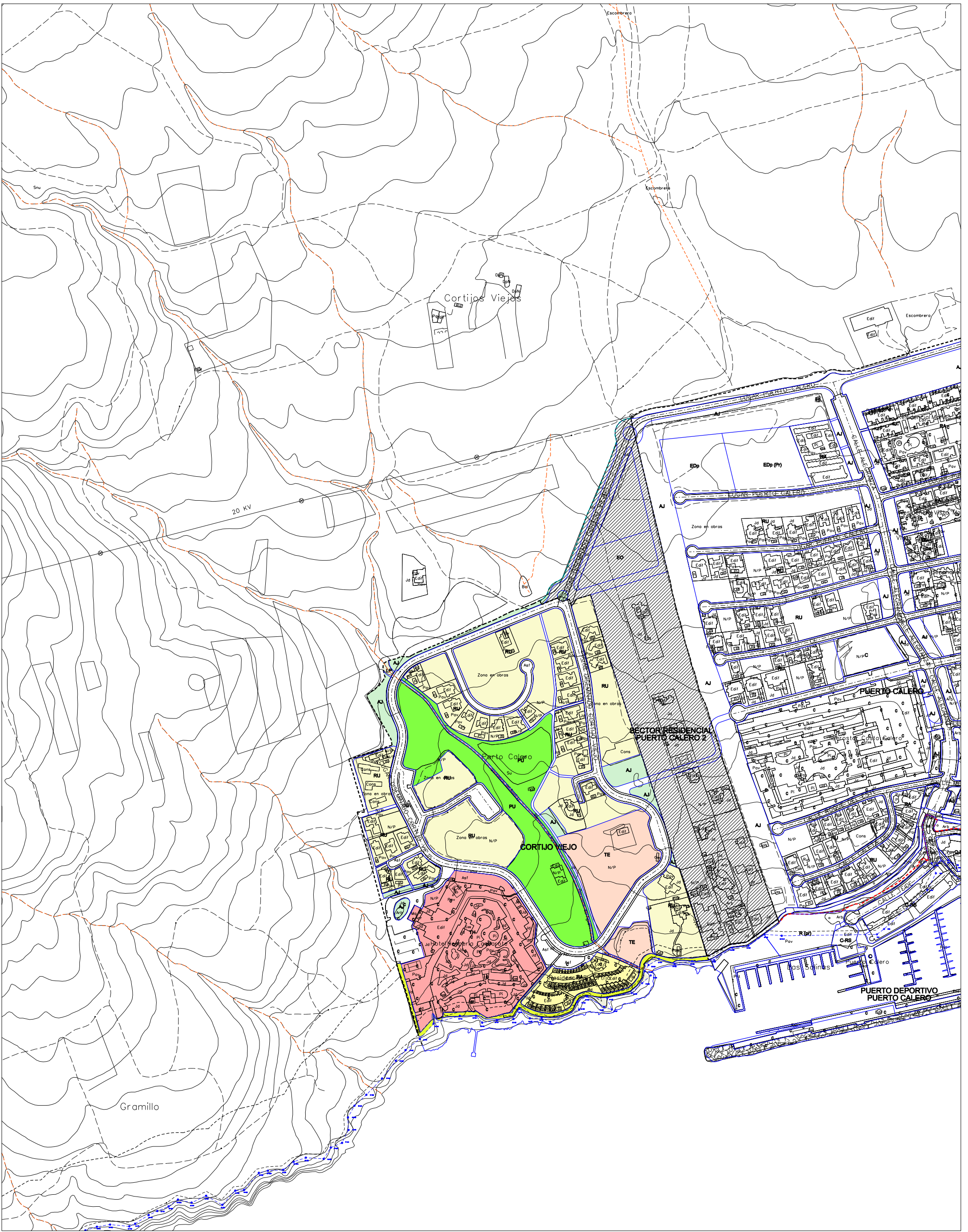
En la ficha del área se establecen las siguientes instrucciones específicas:

- *Se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Yaiza, las parcelas públicas resultantes de la ordenación establecida en este Plan General.*
- *La entidad urbanística de conservación se deberá mantener a fin de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, hasta que se reciban definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.*

Se destacan a continuación para el uso residencial y turístico las particularidades de la ordenación pormenorizada del área:

Usos residencial y turístico

- Además de las modificaciones señaladas anteriormente, Se considera compatible del uso residencial unifamiliar asignado a las parcelas de ciudad jardín aislada CJ2, el uso turístico extrahotelero en la modalidad de villa al ser acordes las parcelas con los criterios de calidad perseguidos en este Plan General.



ÁMBITOS	USOS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURAS
<ul style="list-style-type: none"> Ámbito de Ordenación Ámbito de Ordenación No Ordenado Ámbito de Ordenación Sectorizado No Ordenado Ámbito de Ordenación Sectorizado Ámbito de Ordenación Sectorizado No Ordenado Ámbito de Ordenación Sectorizado 	RESIDENCIAL RU: Urbana RA: Urbana Agraria RC: Colectivo VR: Vivienda Protectora RM: Rural RR: Rural	ESPACIOS LIBRES PU: Parque Urbano PL: Plaza y Pabellón PLR: Plaza y Pabellón Residencial PLP: Plaza y Pabellón Privado PLM: Plaza y Pabellón Medio	EQUIPAMIENTOS ED: Edificio ES: Edificio Social EC: Edificio Cultural EA: Edificio Administrativo EP: Edificio Polivalente EDI: Edificio de Interés Cultural EDI-P: Edificio de Interés Cultural Privado	INFRAESTRUCTURAS HI: Hidráulica IS: Saneamiento TA: Aparcamiento OT: Otros TR: Tranvía TRP: Tranvía Privado TRS: Tranvía Social

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PLAN SUPLETORIO ORDENACIÓN USOS PORMENORIZADOS		YAIZA PLANO Nº: ESCALA: 1:15.000 FECHA: JULIO 2014
CONDICIONES SINGULARES I: Intervención Urbanística A: Atribución de Ordenación de Usos		ZONA: CORTIJO VIEJO

**COMPARATIVA PLANEAMIENTO VIGENTE - PLAN GENERAL
CORTIJO VIEJO**

USO	MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN AL P.I.O.L. P.P. CORTIJO VIEJO			PLAN GENERAL		
	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)	Superf. Suelo. (m ² s)	Coef. Edif (m ² c/m ² s)	Sup. Edific. (m ² c)
TURÍSTICO	45.695	0,61	27.852	52.668	0,64	33.875
RESIDENCIAL	72.044	0,20	14.662	94.174	0,24	22.220
COMERCIAL	9.650	1,00	9.650			
EQUIP. DOCENTE (70)	1.500	0,33	500			
EQUIP DEPORTIVO-RECREATIVO PRIVADO (71 y 72)	18.513	0,23	4.276			
SUBTOTAL PRIVADO	147.402	0,39	56.940	146.842	0,38	56.095
INFRAESTRUCTURA				1.336		
ZONAS VERDES	47.002			44.824		
ÁREAS DE PROTECCIÓN				1.669		
VIALES	44.401			42.170		
SUBTOTAL PÚBLICO	91.403			89.999		
TOTAL	238.805	0,24	56.940	236.841	0,24	56.095

B3) Sector Residencial “PUERTO CALERO 2”

Este sector es una estrecha franja de suelo comprendida entre las áreas urbanas de Puerto Calero al este y Cortijo Viejo al oeste, limitando al norte con suelo rústico y al sur con el espacio portuario, siendo su uso característico el residencial.

El sector se considera suelo no ordenado remitido a plan parcial, siendo su objeto principal el de servir de articulación entre los dos ámbitos de Puerto Calero y Cortijo Viejo actualmente separados, mediante la creación de una vía interior y una rotonda en su lindero norte. Este ámbito está actualmente en parte edificado y los terrenos no edificados carecen en la actualidad de valor ambiental alguno al estar completamente antropizadas.

La mayor parte de las edificaciones existentes fueron las primeras que se implantaron en la zona, antes incluso de que se aprobaran las urbanizaciones de Cortijo Viejo y de Puerto Calero. Estas edificaciones y los espacios colindantes quedaron al margen de la ordenación establecida, probablemente por ser ajenas a los promotores de los planes señalados. Al aprobarse dichas urbanizaciones y al tener establecido el planeamiento general que se revisa, la determinación de la obligatoriedad de establecer una franja de 50 metros de zona verde en los bordes de los ámbitos a ordenar, supuso la inviabilidad de hecho de poder ordenar el ámbito. Por todo ello, se considera un desacierto o una clara incoherencia, el proceso habido de aprobación del planeamiento, al dejar al margen e inviabilizar el ámbito ocupado por las primeras edificaciones implantadas en la zona.

El sector tiene una superficie total de 86.894 m² de suelo con un coeficiente de edificabilidad de 0,15 m²/m² y una densidad de 7,50 viviendas hectáreas.



Vista del ámbito del sector residencial Puerto Calero 2

Como instrucciones de ordenación vinculantes para el sector, destacan los sistemas generales de cesión gratuita del viario que enlaza Puerto Calero y Cortijo Viejo, así como las áreas ajardinadas y el equipamiento "otros" que se sitúan en la zona norte del ámbito, tal y como se determina en las instrucciones específicas del sector:

- *Será a cargo del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (tanto locales como generales) y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras.*
- *El trazado, posición y características de los viarios y sistemas generales reflejados en los planos de ordenación pormenorizada tendrán carácter vinculante. El resto de viarios y dotaciones serán establecidos por el plan parcial.*

En cuanto a los usos a desarrollar, en el sector no se admite como compatible el uso terciario, ni se establece como obligatorio el desarrollo de vivienda protegida. El uso específico establecido es el de residencial unifamiliar, en base a la tipología edificatoria de ciudad jardín aislada 2 (unifamiliar aislada con parcela mínima de 800 m²s), estableciéndose lo siguiente:

- *Para la tipología de Ciudad Jardín Aislada 2 será de aplicación los parámetros mínimos y máximos contemplados en las Normas de Ordenación Pormenorizada, pudiendo el plan parcial establecer parámetros más restrictivos.*

Entre otras condiciones particulares para el sector se destaca la singularidad respecto a la legislación sectorial de Costas, al no ser de aplicación la zona de servidumbre, tal que:

- *Se deberá atender a la Legislación de Costas, en lo que sea de aplicación. La servidumbre de protección de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, de conformidad con la Disposición Adicional Vigésima Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, de aplicación supletoria a la normativa portuaria autonómica, se reserva su aplicación, imponiendo limitaciones a la propiedad privada en los terrenos colindantes con bienes que conserven sus características naturales. Circunstancia que no concurre en el este ámbito al haberse alterado la costa por la construcción del puerto deportivo de Puerto Calero.*

3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES EXISTENTES Y PREVISTOS (DOG 67.2)

Los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos que conforman el modelo territorial se relacionan con carácter general en el anterior epígrafe de esta memoria, siendo en su mayor parte elementos ya existentes que se clasifican y categorizan en las correspondientes categorías del suelo rústico de protección económica. No obstante, existen varias infraestructuras o equipamientos cuya dimensión actual se entiende insuficiente para cubrir las necesidades actuales y futuras y para las que se propone su ampliación, que se relacionan a continuación.

En cuanto al sistema viario, se ha previsto por el Gobierno de Canarias diversas actuaciones en la red como son la mejora de la carretera LZ-2 entre las glorietas de Mácher y de Playa Quemada y la nueva carretera Puerto del Carmen-Yaiza (sin que esta última afecte sustancialmente al municipio ya que enlaza con el límite este del mismo). Además, la insuficiencia de la red viaria de la zona turística de Playa Blanca - particularmente de su mitad este - deviene en la necesidad de articular una vía de borde que enlace con el viario local, por lo que se ha propuesto una vía de circunvalación que nace de la carretera LZ-2 y discurre hacia el este hasta la rotonda de acceso a la Avenida de Femés y se prolonga con diferente consideración hasta la conexión con la zona de Papagayo a la vez que se propone un nuevo acceso viario a través del sector Playa Blanca, mediante conexión en rotonda a la vía de Femés - Playa Blanca.

Respecto a las infraestructuras situadas en suelo rústico, se ha habilitado el suelo necesario para ampliar las instalaciones de la desaladora de la Costa del Rubicón para poder satisfacer adecuadamente la demanda de abastecimiento de agua.

Igualmente se ha previsto la ampliación del suelo en torno al punto limpio y depuradora, para la ampliación de las mismas. Las mencionadas ampliaciones se desarrollan sobre terrenos de titularidad municipal.

Entre los equipamientos en suelo rústico, se ha considerado necesario la ampliación del suelo destinado a uso docente, principalmente enseñanza secundaria y otros, que se ubica colindante al ya existente Instituto de Yaiza en suelos de propiedad municipal.

De entre las infraestructuras y equipamientos estructurantes interiores o colindantes a los núcleos urbanos y asentamientos rurales, además de los existentes se ha estimado incluir los siguientes:

- En el núcleo de Yaiza, ubicación de un gran área al sur que permita ampliar las actuales instalaciones del cementerio y además la ubicación de una nueva zona deportivo-recreativa. Además se establece suelo destinado a equipamiento, al sur del Parque Central de Yaiza, con el fin de albergar principalmente usos administrativos.
- En el núcleo de Uga, motivado por la cercanía del Paisaje Protegido de La Geria, se ha ubicado el suelo necesario para la creación de un centro de visitantes, además de otros dos equipamientos culturales asociados a espacios libres que configuran una red de equipamientos complementarios al citado espacio natural en el espacio central de propiedad municipal. En relación con la satisfacción de las necesidades del núcleo, situado centralmente se amplía el colegio existente y en situación colindante un gran parque urbano, además de la superficie necesaria para la mejora de las instalaciones y servicios municipales.
- En el núcleo de Femés, se ha considerado necesario la ampliación del suelo destinado a equipamiento, y en la entrada al municipio desde Casitas de Femés se ha ubicado un gran parque urbano y equipamiento cultural y equipamiento otros,

anexos, como áreas dotacionales representativa del núcleo complementaria al casco tradicional.

- En el núcleo de las Breñas se considera un nuevo equipamiento estructural al norte del núcleo y un nuevo parque deportivo al sur, sobre suelo de propiedad municipal.
- En el resto de los núcleos interiores no se prevén elementos de carácter estructurante de nueva creación, reconociéndose en su caso los existentes.

En las zonas del litoral, aparte de las infraestructuras portuarias ya existentes (puertos de Playa Blanca, Marina del Rubicón y Puerto Calero), el objeto principal del plan es la de dotar a la gran área turística de Playa Blanca del suelo necesario para desarrollar actividades recreativas complementarias a la actividad turística de dimensión acorde a sus necesidades.

En el caso del sector de Montaña Roja destacan los equipamientos estructurantes entorno al equipamiento docente existente, planteándose su ampliación, se reordena el entorno de este colegio posibilitando un gran espacio deportivo así como la reserva de suelo para equipamientos varios, de uso público. También se incluye el suelo destinado a centro sanitario y su ampliación, se reconoce la estación de guaguas existente así como el establecimiento en su entorno de reserva de suelo para equipamiento. Se localiza la ampliación de la depuradora existente al oeste del ámbito, la ejecución de dos grandes parques urbanos de carácter general así como una gran reserva de suelo al norte del ámbito, transición con el sistema rural, destinado a la ubicación de equipamientos recreativos, complementarios a los usos turísticos existentes.

En el resto del ámbito de Playa Blanca destaca el sistema peatonal del casco urbano de Playa Blanca y paseo marítimo, los parques urbanos en torno a este espacio central, el parque urbano establecido en el nuevo suelo urbanizable Acceso a Playa Blanca, así como el propio destino de este sector en el cual se establecen usos de equipamiento complementarios al uso turístico al igual que sucede en el sector de Playa Blanca donde se establece un gran equipamiento recreativo de propiedad pública.

En el caso del ámbito de Puerto Calero – Cortijo Viejo destaca el parque urbano central de Cortijo Viejo, el equipamiento “otros” en el Sector de Puerto Calero 2 y el propio puerto deportivo de Puerto Calero.

En el núcleo de El Golfo, situado en el Parque Natural de Los Volcanes, está prevista la ubicación de una estación depuradora según contempla el proyecto básico de Sistemas de saneamiento, depuración y reutilización de El Golfo.

3.7. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN PREVISTAS

El artículo 14.1 del texto refundido de la ley del suelo de 20 de junio de 2008, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, señala que a efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

- 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

En esta misma ley, en su artículo 12, señala que a los efectos de esta ley todo el suelo se encuentra en la situación básica de suelo rural o de suelo urbanizado.

Las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización previstas en este Plan General que suponen el paso del suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, en el sentido indicado en el citado artículo 14.1.a) 1 de la ley del suelo son las de las actuaciones incluidas en el suelo urbano no consolidado (unidades de actuación) y en el nuevo suelo urbanizable que ha delimitado el Plan General.

Toda la ordenación del área turística de Playa Blanca implica una actuación de renovación y rehabilitación urbana, como ya se ha analizado en la descripción de las diferentes áreas y sectores de suelo urbanizable no de nueva ordenación, que se ha realizado en esta Memoria, sin que puedan señalarse específicamente actuaciones independientes de dotación.

En el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se contienen las fichas de cada una de las áreas de suelo urbano y las de los sectores de suelo urbanizable ordenado y no ordenado, adjuntándose, en su caso, también las fichas correspondientes a las unidades de actuación.

3.8. CRITERIOS SEGUIDOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Los criterios seguidos para delimitar las distintas categorías de suelo rústico ya han sido analizados en el epígrafe 3.2 de esta Memoria y en el epígrafe 6 se analiza pormenorizadamente la coherencia de la ordenación establecida por este Plan General con las Directrices de Ordenación General, por lo que nos remitimos a estos epígrafes.

Del análisis realizado de la ordenación propuesta por este Plan General para los asentamientos rurales se determina que no se ha producido la inobservancia de lo dispuesto en la Directriz 63 de Ordenación General, subapartados 1a), 1b) y 2b).

4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. VIVIENDAS PROTEGIDAS

4.1. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

A) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General y, en su caso, del planeamiento de desarrollo.

El aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación en suelo urbano y asentamientos rurales, será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación pormenorizada, o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidas en las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los sectores, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo incluye dentro de la edificabilidad lucrativa privada, la asignada a los equipamientos privados. Las construcciones de las dotaciones públicas no consumen superficie edificable ni aprovechamiento, siendo su edificabilidad la que se requiera para cumplir las funciones que se demanden.

B) APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio de los terrenos incluidos en unidades de actuación en suelo urbano y asentamientos rurales o en sectores de suelo urbanizable, será el resultante de dividir el aprovechamiento total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de la dotaciones públicas, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total de la unidad o del sector, excluidos -en su caso- los de dominio público e incluidos los terrenos afectados por sistemas generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

Las fichas o cuadros contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo de las diferentes Unidades de Actuación en suelo urbano, asentamientos rurales y sectores de suelo urbanizable ordenado directamente por el Plan General y no ordenado, se aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos en las Normas del Plan Operativo, que a continuación se especifican, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las distintas unidades y sectores delimitadas en cada área.

C) COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Como ya se indicó, con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios para las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías y usos que a continuación se establecen:

Estos coeficientes se han establecido teniendo como referencia los contemplados en otros documentos urbanísticos y, por tanto, basados en la experiencia urbanística contrastada, rectificadas por la situación actual del mercado.

En cuanto a las tipologías, la variación del mercado de suelo y edificación no afecta en cuanto al valor relativo de unas y otras tipologías, y por lo tanto, a los coeficientes de ponderación que se establecen.

<u>Uso</u>	<u>Cu</u>
Residencial	1,00
Residencial (VP)	0,80
Turístico	1,00
Industrial	1,00
Comercial	1,00
Oficinas	1,00
Restauración	1,00
Equipamiento privado	0,80
Infraestructuras	*****

<u>Tipología</u>	<u>Ct</u>
Alineada 1, 2 plantas (1,2p)	1,00
Alineada con jardín delantero y/o trasero	*
Abierta (AB) (>0,00 m ² c/m ² s)	4,35
Abierta (AB) (>0,15 m ² c/m ² s)	2,90
Abierta (AB) (>0,25 m ² c/m ² s)	2,20
Abierta (AB) (>0,375 m ² c/m ² s)	1,85
Abierta (AB) (>0,50 m ² c/m ² s)	1,45
Abierta (AB) (>0,75 m ² c/m ² s)	1,30
Abierta (AB) (>1,00 m ² c/m ² s)	1,10
Abierta (AB) (>1,50 m ² c/m ² s)	1,00
Ciudad Jardín (CJ)	**
Transición (TR)	***
Industrial (IN)	****

* El coeficiente de ponderación de la tipología alineada con jardín delantero y trasero, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

** El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de ciudad jardín, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

*** El coeficiente de ponderación de la tipología de transición, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

**** El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de edificación industrial, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

***** El coeficiente de ponderación de las infraestructuras privadas en las que se presten servicios de carácter comercial tales como las estaciones de servicios, aparcamientos en edificios, etc; se asimilará al del uso de equipamiento privado.

Para establecer los coeficientes de los usos y tipologías se ha tenido en cuenta:

Usos:

- En general, los coeficientes correspondientes a los usos se han establecido teniendo como referencia los contemplados en otros documentos urbanísticos y, por tanto, basados en la experiencia urbanística contrastada, rectificadas por la situación actual del mercado.

- El valor unitario en relación a los usos se aplica al residencial (vivienda de promoción libre).
- Los coeficientes de ponderación se establecen para todo el término municipal sin diferenciar por ámbitos o áreas, dado que no presenta ninguna de ellas características singulares que recomienden alterar los criterios generales contemplados en el resto de apartados.
- El coeficiente de aplicación a las viviendas protegidas, se establece según el módulo de referencia y tanto para la promoción sea privada como para la pública.

Tipologías:

- En relación a las tipologías, la variación del mercado del suelo y edificación no afecta al valor relativo entre unas y otras tipologías, y por lo tanto, a los coeficientes de ponderación que se establecen.
- Se ha seguido el criterio de ponderar los coeficientes de edificabilidad de las parcelas con independencia del resto de parámetros de aplicación a las mismas, pues se entienden éstos como meros conformadores de un volumen, superficie edificable o aprovechamiento edificatorio, previamente determinado.
- El valor unitario de referencia es el de una edificación alineada de plantas sin jardín o con una edificabilidad, en cualquier caso, superior a 1,50 m²c/ m²s.
- Los coeficientes de ponderación establecidos en relación a los diferentes coeficientes de edificabilidad responden a una escala creciente y progresiva, que implica, tal y como ocurre con los valores de mercado, un mayor valor de repercusión en función de una menor edificabilidad. De acuerdo con el criterio anterior, es por lo que en el mercado de suelo, el metro cuadrado de suelo en ciudad jardín, que se caracteriza por tener edificabilidades bajas, se fija su valor más en función de la superficie de la parcela (una vez garantizada una superficie edificable mínima para desarrollar una vivienda) que de la totalidad de los metros cuadrados por construir.

D) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

En el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se ha establecido para cada sector de suelo urbanizable la superficie edificable máxima, aprovechamiento, tipología a utilizar, usos permitidos y compatibles, estableciendo en su caso para cada uno de ellos, los techos máximos de superficie edificable.

Se ha fijado para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado de nueva clasificación y para el sector ordenado directamente por el Plan General de Playa Blanca el aprovechamiento medio y se ha delimitado una única área territorial.

Del cuadro que se adjunta se comprueba que la diferencia de aprovechamiento urbanístico medio entre estos sectores de suelo urbanizable incluidos en la misma área territorial no difiere en más del 15%.

Sectores suelo urbanizable	Sup. Suelo m ² s	Coficiente de Edificabilidad m ² c/m ² s	Sup. Edificable m ² c	Aprovech. uda	Aprov. Medio uda/m ² s
PUERTO CALERO 2	86.894	0,150	12.594	29.386	0,350
ACCESO A PLAYA BLANCA	421.981	0,234	98.711	151.782	0,360
PLAYA BLANCA	1.153.608	0,155	179.253	372.933	0,323
Total:	1.662.483	0,175	290.558	554.101	0,333

La diferencia de aprovechamiento entre las dos unidades de actuación delimitadas en el sector Playa Blanca, se han justificado en el epígrafe correspondiente a dicho ámbito.

E) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO Y ASENTAMIENTOS RURALES

También, en el cuadro siguiente se comprueba que aunque no se requiere legalmente las unidades de actuación incluidas en el mismo núcleo no difieren entre ellas en más del 15%.

Unidades de actuación Suelo Urbano	Sup. Suelo m ² s	Coefficiente de Edificabilidad m ² c/m ² s	Sup. Edificable m ² c	Aprov. udas	Aprov. Medio uda/m ² s
YAIZA 1	14.423	0,336	4.848	7.759	0,538
YAIZA 2	14.348	0,323	4.638	7.414	0,517
YAIZA 3	17.672	0,326	5.768	9.134	0,517
YAIZA 4	17.306	0,302	5.234	8.631	0,499
YAIZA 5	33.106	0,316	10.463	17.047	0,515
YAIZA 6	4.096	0,262	1.075	1.988	0,485
Total UAYaiza:	100.951	0,317	32.026	51.973	0,515
UGA 1	14.804	0,310	4.591	7.516	0,508
UGA 2	15.999	0,340	5.440	8.417	0,526
UGA 3	11.700	0,349	4.077	6.468	0,553
Total UA Uga:	42.503	0,332	14.108	22.401	0,527
CASCO P:BLANCA	4.420	0,831	3.674	4.041	0,914
Total UA Casco de Playa Blanca:	4.420	0,831	3.674	4.041	0,914

Unidades de actuación Asentamientos Rurales	Sup. Suelo m ² s	Coefficiente de Edificabilidad m ² c/m ² s	Sup. Edificable m ² c	Aprov. udas	Aprov. Medio uda/m ² s
LAS BREÑAS NORTE	20.356	0,215	4.382	9.641	0,474
LAS BREÑAS SUR 1	9.548	0,208	1.984	4.364	0,457
LAS BREÑAS SUR 2	16.896	0,219	3.698	8.136	0,482
Total UA en Asentamiento Rural:	46.800	0,215	10.064	22.141	0,473

4.2. DETERMINACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

El artículo 32.2.A) 8 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece la obligación de los planes generales de adscribir suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

El artículo 27.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias en su redacción dada por el artículo 22 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en

materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, establece la obligación de los planes generales de adscribir suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción de vivienda protegida no puede ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables o urbanos no consolidados con destino residencial.

El artículo 10.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece la necesidad de los instrumentos de ordenación de destinar suelo en las actuaciones de urbanización que permita desarrollar, como mínimo, el 30% de la edificabilidad residencial prevista como viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

La adscripción de superficie edificable residencial para vivienda protegida para las unidades de actuación, se refleja en el cuadro anexo. No se han incluido los sectores de suelo urbanizable ordenado, al ser sectores en ejecución y considerarse como de régimen transitorio.

En este cuadro se calcula la adscripción de viviendas protegidas que se destina en las unidades de actuación. Para establecer la edificabilidad que se destina a uso residencial con respecto a la total en las unidades de actuación, se ha considerado como uso no residencial el 50% de la planta baja de las parcelas con uso residencial mixto.

En el sector de suelo urbanizable ordenado de Montaña Roja R3 no se determina la adscripción de superficie para la ejecución de viviendas protegidas debido a que nos encontramos en un ámbito muy cercano a los ámbitos turísticos, y alejado de las zonas con población más estable y con mejores equipamientos, por lo que se considera que es un suelo inadecuado para acoger tal uso.

Del cuadro se comprueba que el 30,77 %, como mínimo, de la edificabilidad con destino a uso residencial de las unidades de actuación en suelo urbano, se deberá destinar a viviendas protegidas. Por lo tanto, se cumple con el 30% mínimo exigido.

Además, se ha considerado que se puede incluir una superficie destinada a vivienda protegida en el área de suelo urbano no consolidado de Montaña Roja R1, en un ámbito que se encuentra alejado de la primera línea de costa, junto a una zona que se ha consolidado con un uso y tipología de residencial y la zona existente y su ampliación destinada a uso industrial de almacenes y comercio. En esta área de Montaña R1 se establece una superficie edificable de 48.632 m² destinada a vivienda protegida, que se corresponden con 485 viviendas, lo que supone un 18,83% de la edificabilidad residencial del ámbito. Esta superficie supera la que se necesitaría cumplir en los sectores de Playa Blanca (sector de suelo urbanizable ordenado por el Plan General) y la del Puerto Calero 2 (sector de suelo urbanizable no ordenado). Tal y como se comprueba en el cuadro de vivienda protegida, al resultar un total del 30,74 %.

VIVIENDA PROTEGIDA

Sectores, Unidades de Actuación	Sup. Suelo m ² s	Coefficiente de Edificabilidad m ² c/m ² s	Sup. Edificable Total m ² c	Sup. Edificable Residencial m ² c	Sup. Edificable VP m ² c	% Sup. Edificable VP/ Sup. Edificable Total %	% Sup. Edificable VP/ Sup. Edificable Residencial %
U.A. YAIZA 1	14.423	0,336	4.848	4.848	1.494	30,82%	30,82%
U.A. YAIZA 2	14.348	0,323	4.638	4.638	1.439	31,03%	31,03%
U.A. YAIZA 3	17.672	0,326	5.768	5.768	2.032	35,23%	35,23%
U.A. YAIZA 4	17.306	0,302	5.234	5.234	1.654	31,59%	31,59%
U.A. YAIZA 5	33.106	0,316	10.463	10.463	3.907	37,34%	37,34%
U.A. YAIZA 6	4.096	0,262	1.075	1.075			
U.A. UGA 1	14.804	0,310	4.591	4.591	1.440	31,37%	31,37%
U.A. UGA 2	15.999	0,340	5.440	5.440	2.033	37,37%	37,37%
U.A. UGA 3	11.700	0,349	4.078	4.078	1.328	32,57%	32,57%
CASCO PLAYA BLANCA	4.420	0,831	3.674	3.674			
TOTAL Urbano No Consolidado	147.874	0,337	49.808	49.808	15.327	30,77%	30,77%
MONTAÑA ROJA R1 (sólo m ² c V.P)					48.632		
TOTAL Montaña Roja R1					48.632		
PLAYA BLANCA	1.153.608	0,155	179.253	145.642			
PUERTO CALERO 2	83.961	0,150	12.594	12.594			
TOTAL Urbanizable	1.237.569	0,155	191.847	158.236			
TOTAL	1.385.443	0,174	241.655	208.044	63.959	26,47%	30,74%

5. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS O NUEVOS SUELOS EN EL LITORAL

La Directriz 57.4 señala que cuando la línea del litoral se encuentre ya clasificada como suelo urbano o urbanizable o categorizada como asentamiento rural, u ocupada por grandes infraestructuras viarias, portuarias o aeroportuarias, el planeamiento podrá ordenar los terrenos situados hacia el interior conforme al modelo territorial que se establezca.

Cuando la línea del litoral no se encuentre ocupada, la implantación de nuevas infraestructuras y la clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizables en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, se deberá justificar su excepcionalidad y su previsión por las Directrices de Ordenación sectorial y el planeamiento insular.

En cuanto a las infraestructuras, sólo se ha previsto la ampliación de la desaladora ya existente en la zona de Llanos del Rubicón, por lo que no se trata de una nueva implantación. Se considera necesaria la previsión de contar con este suelo, para poder disponer de más recursos de agua, siendo el lugar propuesto idóneo por estar junto al existente, y estar ubicado en un punto cercano al mar.

5.2. CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En los planos de ordenación sobre la Estructura General (O-2.1 y O-2.2), se localizan los elementos de los Sistemas Territoriales y Municipales de espacios libres públicos y equipamientos de carácter estructural, diferenciando el uso específico de cada uno de ellos.

Aunque no se encuentren reflejados en la citada planimetría, también se consideran integrados en la Estructura General aquellos otros elementos del sistema general de espacios libres públicos y dotaciones o del sistema de equipamientos estructurales que este Plan General incluye o adscribe a sectores de suelo urbanizable, derivando su localización concreta al correspondiente planeamiento de desarrollo en determinados supuestos. En su caso, las fichas respectivas de los sectores contienen las determinaciones sobre superficie, destino concreto y las instrucciones sobre la localización de tales reservas de suelo para sistemas generales. Según se expresa en las Normas Urbanísticas, en el caso de que los planos de ordenación pormenorizada contengan la ubicación de dichos sistemas generales dentro del ámbito de los sectores a los que están adscritos, tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de su delimitación concreta por el planeamiento parcial, cuando estemos ante un suelo urbanizable no ordenado, que desarrolle la ordenación.

En este epígrafe se realiza una síntesis de los mencionados sistemas, relacionando únicamente los elementos de carácter territorial o municipal que forman parte de la ordenación estructural planteada.

A) Elementos estructurales del Sistema general de Espacios libres públicos

En el Sistema general de Espacios libres públicos que forma parte de la ordenación estructural se pueden diferenciar las siguientes categorías, según su carácter y naturaleza: parques (urbanos y deportivos), plazas y paseos, áreas ajardinadas (no incluyendo las de protección del sistema viario), y espacios libres de protección y playas, de acuerdo a las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas para cada una de tales categorías..

En los planos de ordenación sobre la Estructura General (O-2.1 y O-2.2), no se diferencia de forma gráfica entre las categorías de parques y plazas. Sin embargo, en la relación incluida más adelante, la denominación de cada uno de estos elementos indica claramente la categoría a la que pertenecen.

Del cuadro resumen de la ordenación incluido en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se desprende que el conjunto total de espacios libres públicos previsto es de 2.273.416 m²s; sin computar dentro de los mismos las diferentes playas del municipio. De los cuadros de características incluidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se desprende que el total de la población máxima posible, no ponderada, es de 27.433 habitantes y de 29.140 plazas alojativas, lo que supone una capacidad total de 56.573 personas. Por tanto, sobre la anterior hipótesis máxima posible resultaría un estándar de 40,18 m²s de espacio libre público por habitante o plaza alojativa.

Si el cálculo se realiza desglosado por clases y categorías de suelo, resulta lo que refleja el siguiente cuadro:

Clase y categoría	Población		Total	Espacios Libres m ² s	Estándar m ² s/h-p
	Habitantes	Plazas			
S.U. consolidado	4.658		4.658	149.957	32,19
S.U. no consolidado	16.275	25.054	41.329	1.639.623	39,67
Total Suelo Urbano	20.933	25.054	45.987	1.789.580	38,91
Suelo Urb. Sect. Ordenado	4.761	3.586	8.347	386.209	46,27
Suelo Urb. Sect. No Ordenado	127	500	627	46.786	74,61
Total Suelo Urbanizable	4.888	4.086	8.974	432.995	48,25
Asentamientos Rurales	1.612		1.612	50.928	31,59
Total Asentam. Rurales	1.612		1.612	50.928	31,59
Total Municipio	27.433	29.140	56.573	2.273.503	40,18

B) Cumplimiento del estándar legal de Espacios libres públicos

Según lo establecido en el artículo 32.2, A), 7) a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el conjunto de los espacios libres, parques y plazas públicas no podrá ser inferior en ningún caso a 5 m² de suelo por habitante o plaza alojativa (h/p).

De los cuadros de características se desprende que el total de la población a dotar es de 56.573 habitantes y plazas.

Por lo tanto, la dotación mínima de espacios libres públicos será de:

$$56.573 \times 5 \text{ m}^2/\text{h/p} = 282.864 \text{ m}^2\text{s}$$

Teniendo en cuenta, la estructura general del Sistema de Espacios libres públicos de Yaiza, tiene como principales elementos los que se relacionan en los siguientes cuadros:

PLAZAS, PARQUES Y ESPACIOS LIBRES		
Núcleo	Nivel ejecución	Superficie
YAIZA		
Parque Urbano (Salida Rubicon)	Ejecutado	6.932
Plaza de los Remedios	Ejecutado	7.112
Parque Urbano de Yaiza (Valle de Fena)	Sin ejecutar	158.577
Área Recreativa de Yaiza (merendero)	Sin ejecutar	40.465
UGA		
Parque Urbano Norte	Sin ejecutar	21.886
Parque y plaza central	Parcialmente ejecutado	3.976
Parque urbano Este	Ejecutado	3.510
LAS BREÑAS		
Plaza Las Breñas	Ejecutado	5.433
Parque sur Las Breñas	Sin ejecutar	12.783
FEMES		
Plaza Iglesia	Ejecutado	3.348
Parque Urbano norte	Sin ejecutar	15.681
CASITAS DE FEMES		
Plaza central	Ejecutado	5.319
MONTAÑA ROJA		
Parque Urbano oeste	Sin ejecutar	83.040
Parque Urbano este	Sin ejecutar	52.082
Paseo marítimo	Parcialmente ejecutado	72.469
CASCO PLAYA BLANCA		
Área peatonal	Ejecutado	21.236
Parque urbano norte	Ejecutado	8.789
ACCESO A PLAYA BLANCA		
Parque Urbano	Sin ejecutar	17.956
COSTA PAPAGAYO		
Paseo marítimo	Ejecutado	13.868
CASTILLO EL AGUILA		
Paseo marítimo	Ejecutado	37.184
SAN MARCIAL DEL RUBICON		
Paseo marítimo		11.172
LAS COLORADAS		
Paseo marítimo	Parcialmente ejecutado	7.081
CORTIJO VIEJO		
Parque urbano	Parcialmente ejecutado	32.359
TOTAL		642.258

De los anteriores cuadros se desprende que se supera el estándar de 5 m² por habitante o plaza alojativa (h/p), siendo la superficie total de sistemas generales destinados a espacios libres de 642.258 m²s alcanzándose un estándar de 11,34 m²/h.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y LAS DEL TURISMO

La Ley 19/2003, de 14 de abril, aprueba las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Las Directrices de Ordenación General tienen como fin adoptar las medidas necesarias y precisas que garanticen el desarrollo sostenible y equilibrado de las diferentes islas del archipiélago, prestando especial atención al desarrollo turístico, en el marco de una perspectiva general de diversificación de la actividad económica.

Las Directrices de Ordenación General tienen como objeto:

a) Articular las actuaciones que garanticen el desarrollo sostenible de Canarias, y en este sentido:

- 1) Orientar las políticas y actuaciones necesarias coordinando los distintos niveles competenciales.
- 2) Fijar el ritmo de expansión de las actividades económicas en función de las dotaciones, infraestructuras y servicios de cada sistema insular.
- 3) Determinar las orientaciones de reconversión de las actividades económicas con incidencias negativas sobre el territorio.

b) Definir los criterios básicos para la ordenación y gestión de los recursos naturales, propiciando su uso racional y eficiente y la conservación de la biodiversidad, compatibilizándose con un equilibrado desarrollo económico y social, y respetando la integridad de los ecosistemas y su capacidad de renovación o sustitución alternativa.

c) Fijar los objetivos generales de las intervenciones con relevancia territorial.

d) Establecer estrategias de acción territorial para la definición del modelo territorial básico de Canarias.

e) Establecer un marco referencial para las Directrices de Ordenación sectorial que se formulen y de obligado cumplimiento para los restantes instrumentos de ordenación, en los términos del artículo 14 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

f) Articular las actuaciones sobre la base del equilibrio interterritorial y la complementariedad de los instrumentos que conforman el sistema de ordenación territorial.

Las Directrices de Ordenación del Turismo tienen por objeto inducir el cambio de los modos de producción y gestión de la oferta turística hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible, que cubra las necesidades actuales de los turistas y de la sociedad canaria, protegiendo y mejorando las perspectivas de futuro, y que proyecte una imagen de integración de la gestión de todos los recursos, de modo que queden cubiertas las necesidades económicas, sociales y estéticas, manteniendo al mismo tiempo la identidad cultural, el paisaje, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas vivos.

Las Directrices de Ordenación establecen Normas de aplicación directa (NAD), que serán de inmediato y obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares, Normas directivas de obligado cumplimiento por la Administración y los particulares (ND), cuya aplicación requiere su previo desarrollo por el pertinente instrumento de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística o, en su caso, disposición administrativa y recomendaciones (R), que tendrán carácter orientativo para las Administraciones y los particulares y que cuando no sean asumidas deberán ser objeto de expresa justificación.

A continuación se procede a justificar que la ordenación establecida por este Plan General es coherente con lo establecido en las Directrices. En epígrafes anteriores ya se ha realizado la descripción del modelo de desarrollo elegido y de la ordenación propuesta, así como la definición de los elementos estructurantes, señalando o estableciendo, en muchos casos, determinaciones o criterios derivados de la aplicación de las Directrices, por lo que a continuación se incidirá más profundamente en aquellas cuestiones sobre las que las Directrices hacen especial hincapié.

A) RECURSOS NATURALES

En relación a los criterios de ordenación territorial y urbanística referidos al recurso natural del agua, establecidos en la Directriz 28, se indica que, como resultado del análisis de la información obtenida de la empresa de aguas Inalsa y ya analizada en la Memoria de Información, los nuevos desarrollos urbanísticos (suelo urbanizable) se pueden conectar a la red de abastecimiento existentes.

Con carácter complementario, para los nuevos desarrollos urbanísticos se ha previsto en las normas de ordenación pormenorizada, artículo 1.2.1.6, que el instrumento de desarrollo deberá de incluir entre sus determinaciones las obras e instalaciones necesarias para la conexión a las redes generales (viario, saneamiento, depuración, abastecimiento de energía eléctrica...). (Directriz 28.2).

Los pocos barrancos existentes en el municipio, no han sido clasificados como suelo rústico de protección hidrológica, ya que no son idóneos para generar un aprovechamiento hidrológico al no encontrarse vinculados a una actividad económica. La protección de los barrancos y su ciclo hidrológico se encuentran garantizados por haberse clasificado y categorizado como suelo rústico protegido por sus valores ambientales. Tampoco existen masas forestales susceptibles de generar aprovechamiento por lo que no se ha clasificado suelo de protección forestal. (Directriz 28.3 y 33.3).

En relación a la actividad extractiva en playas y espacios naturales protegidos, se indica que en las normas urbanísticas generales el artículo 5.2.1 establece que en los Espacios Naturales Protegidos declarados legalmente, sólo se permitirán los usos, actividades, edificaciones e instalaciones, que se determinen en el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos, quedando prohibidos los usos y actividades señalados expresamente en la legislación urbanística y ambiental y los que señale el instrumento de ordenación correspondiente. En el suelo rústico de protección ambiental se encuentran prohibidas expresamente las extracciones de cualquier tipo. En cuanto a los usos permitidos en las playas se estará a lo dispuesto en la Ley de Costas. Las extracciones mineras sólo se permiten en el suelo rústico de protección minera clasificado por este Plan General. Añadiendo expresamente, en la Disposición Adicional Tercera de las normas urbanísticas generales que las actividades extractivas y de tratamiento de residuos existentes, situadas fuera del suelo rústico de protección minera, podrán seguirse desarrollando siempre que sean conformes con las autorizaciones recibidas y hayan desarrollado las medidas de restauración correspondientes a las zonas en que se haya intervenido, contempladas en los proyectos respectivos. (Directriz 34.2)

B) RESIDUOS Y ENERGÍA

En Playa Blanca existe un punto limpio en funcionamiento, por lo que el Plan General lo recoge como infraestructura (Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras). El Avance del Plan Territorial Especial de Ordenación de los Residuos de la Isla de Lanzarote propone la ubicación de una planta de transferencia en Playa Blanca, junto a la depuradora de aguas residuales y punto limpio existente, por lo que el Plan General ha ampliado el suelo clasificado y categorizado como Rústico de Protección de Infraestructuras, sobre terrenos de propiedad municipal. (Directriz 41.7)

Una de las determinaciones establecidas para el planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, en el artículo 1.2.3.8 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, es la de prever el espacio adecuado para la ubicación de contenedores de residuos. (Directriz 42.3)

C) MODELO TERRITORIAL

En relación a la prevención de riesgos, se ha elaborado el Estudio Básico de Riesgos que se incluye en este Plan General (Directriz 50).

D) SISTEMA TERRITORIAL

En el epígrafe 3 ya se analizaron los principales elementos del sistema territorial en cumplimiento de la Directriz 53, a través de la descripción general de la ordenación estructural de la alternativa elegida, para posteriormente abordar con mayor definición la justificación de las determinaciones adoptadas en la ordenación.

Como ya se analizó en el epígrafe sobre el modelo territorial y en el de clasificación y categorización del suelo, el Plan General reconoce los asentamientos rurales existentes, limitando su crecimiento hacia el interior y reconociendo las edificaciones existentes de tal forma que la población residente en estos asentamientos se mantenga, estableciendo, como característico, el uso residencial rural y fomentando la concentración de la población en los mismos, mediante la creación de dotaciones y el establecimiento de medidas para mejorar la calidad de vida de la población. También se consideran así los núcleos de Yaiza y Uga, que aun siendo urbanos participan de una clara vocación rural. (Directriz 54.3).

La directriz 54.4 no es de aplicación, se refiere a ciudades de mayor entidad y no a los núcleos existentes en este municipio que son semirurales.

Como ya se ha indicado, en el epígrafe 3.1 de esta Memoria ya se ha definido extensamente el modelo territorial promovido por este Plan General, en el que se da cumplimiento a lo establecido en la Directriz 55 en relación a que en las zonas interiores del municipio se consolidan los núcleos mediante los crecimientos endógenos, de modo que sean centros de residencia para la población, en los que se promueve la recuperación del patrimonio edificado y la integración paisajística de las nuevas construcciones, en el que el mantenimiento del carácter rural o semirural se considera una determinación a garantizar por este Plan General.

E) PROTECCIÓN DEL LITORAL

El Plan General considerará el espacio litoral como una zona de valor natural y económico estratégico.

Se han clasificado los terrenos para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y de protección, cuando no se clasifican como suelo urbano, urbanizable y no se incluye en alguna de las otras categorías de suelo rústico de protección ambiental, como suelo rústico de protección costera. (Directriz 57.2)

En el epígrafe 5.1 de esta Memoria ya se analizó expresamente la Directriz 57.4, por lo que nos remitimos a este epígrafe.

F) PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

En relación a la protección del suelo rústico, (Directriz 58.2), como ya se ha indicado en el epígrafe de esta Memoria sobre clasificación y categorización del suelo, se ha clasificado como suelo rústico un 58,90 % de la superficie total del término municipal, mediante la correspondiente adscripción de los terrenos a alguna de las categorías legalmente previstas, de los cuales los espacios naturales protegidos no ordenados, suponen el 21,42 % del total municipal. Además, de la superficie de los espacios naturales protegidos ordenados, que representa un 33,59% sobre el total municipal.

En los núcleos y asentamientos rurales los suelos de posible ocupación son los del interior para la colmatación de los mismos.

En relación a las alteraciones de clasificación de suelo rústico a urbano que se producen en este Plan General con respecto al vigente, lo primero a considerar es que la comparación se realiza con un Plan General aprobado en 1.973, antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975, por lo que las categorías de suelo no coinciden entre el vigente planeamiento y el propuesto. Los criterios de desarrollo del Plan General de 1973 no se sustentan con las categorías de suelo de la Ley del Suelo de 1975. Las alteraciones que realiza este Plan General son sobre las denominadas por el Plan General de 1973, como "suelo rústico, zonas de control de uso turístico", en donde se permitía el desarrollo del suelo mediante planes parciales, tal y como se ha urbanizado el municipio, siendo ámbitos no protegidos por valores ambientales.

Del plano O-4 sobre alteraciones con respecto a la ordenación vigente se señalan las reclasificaciones que se realizan en este Plan General, de su análisis se deriva que las reclasificaciones en los núcleos urbanos interiores del municipio, no pueden considerarse como tales, ya que el Plan General se limita al reconocimiento de lo existente, y considerando como suelo urbano lo establecido legalmente. También, se ha de tomar en consideración la imprecisión en la delimitación de estos núcleos por el Plan General de 1973, que en su momento no reflejaban, en muchos casos, las edificaciones existentes. A su vez, y por lo ya expuesto, esta reclasificación tiene su compensación, en que, casi en la misma proporción se reclasifica de suelo urbano a suelo rústico de protección ambiental y de protección económica.

La clasificación que se produce en Playa Blanca destinada a suelo urbanizable de usos de equipamiento, en el Plan Insular vigente ocupa suelos considerados dentro del área turística además de un área considerada como suelo rústico residual.

El suelo situado entre los ámbitos de los suelos urbanizables de Cortijo Viejo y Puerto Calero, que por el planeamiento vigente era suelo urbanizable no sectorizado al aplicar la legislación urbanística vigente sobre "zonas de control de uso no turístico, se ha recategorizado como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, al tratarse de un suelo parcialmente consolidado por la edificación y urbanización.

El Plan General define, con total precisión, de acuerdo a lo establecido en la Directriz 58, los límites del suelo rústico y presta especial atención al tratamiento de las periferias urbanas, el entorno de los núcleos y los bordes de las vías rurales, tal y como se reflejará en los planos de ordenación pormenorizada, al mismo tiempo que en la categorización de suelo rústico, así como en la normativa de aplicación para cada categoría, quedando garantizada su protección. El Suelo Rústico de Protección Agraria 2 (PA2) que se ha clasificado incluye los entornos de los núcleos urbanos tradicionales y asentamientos rurales, donde el uso característico y principal es el de la agricultura tradicional, que dadas sus características conforma un espacio de alto valor paisajístico, basado en el tratamiento superficial del terreno, los cerramientos de piedra y la práctica inexistencia de edificaciones. Por lo tanto con esta clasificación y categorización y la normativa de aplicación a estos suelos se garantiza que no se pierdan los valores existentes.

No hay ningún suelo que requiera una ordenación pormenorizada para proteger sus valores paisajísticos, por lo que no hay ningún suelo rústico, sin contar con los Espacios Naturales, que exija un Plan Especial para la ordenación pormenorizada.

Todo esto hay que relacionarlo con lo establecido en el artículo 5.3.1 de las normas generales sobre las actuaciones de interés general en suelo rústico y complementado, a su vez con las ordenanzas de edificación, urbanización y ambientales a redactar que supondrán también un refuerzo para el tratamiento de las periferias urbanas y su preservación. (Directriz 58.2 c)

En Yaiza y Uga se delimitan unidades de actuación, en las que se deberá destinar suelo para viviendas protegidas. La obtención de suelo destinado a dotaciones públicas o a vivienda protegida se encuentra previsto en los propios mecanismos de desarrollo del Plan General, sin que se haga necesario realizar programas específicos (Directriz 58.2 d).

Sobre la restricción al incremento del viario rural y condicionamiento de la mejora del viario existente, mimetizando su presencia con vegetación y materiales adecuados, según lo establecido en la Directriz 58.2 e), queda garantizado al establecerse diferentes medidas en las normas generales de este Plan General que se concretan en las que se comentan a continuación.

El artículo 5.1.6.2 de las normas generales sobre construcciones y edificaciones en suelo rústico, establece que en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y vías de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, instalaciones, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales. Las edificaciones no podrán ocupar aquellos terrenos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros.

En el artículo 5.2.1.3 de las normas generales se establece que en suelo rústico de protección ambiental queda prohibido la apertura de nuevas vías rurales o pistas, salvo las imprescindibles para la ejecución o acceso a los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos.

En los artículos 5.1.6.2.i) y j) de las normas generales se establece que los cerramientos de las fincas o parcelas, salvo en los asentamientos rurales y los existentes, no podrán ser ciegos por encima de 0,70 metros de altura, pudiendo alcanzar una altura máxima de 2,00 metros, con materiales tipo malla, cortavientos transparentes o del color del terreno o seto cuando por las características de la actividad exija tal protección, de acuerdo a lo que determina el planeamiento insular. La valla metálica se admite como defensa contra los conejos en las siguientes condiciones: adosada a muros y por su interior con una altura máxima de 0,90 metros. Debe presentarse un estudio de incidencia paisajística que en suelo

rústico los muros de contención de tierra o de aterrazamientos serán de mampostería de piedra tradicional del entorno, y tendrán una altura máxima de 2,00 metros.

Además, en el artículo 5.3.3 de las normas urbanísticas generales se establecen las condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria. (Directriz 58.2 f).

Forma parte del Plan General el Inventario Arquitectónico Municipal. Se ha establecido en la Disposición Adicional Primera de las normas generales que en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar el Catálogo Arquitectónico, y, en la Disposición Transitoria Segunda de las normas de ordenación pormenorizada, el régimen de aplicación a los elementos arquitectónicos inventariados hasta la aprobación del Catálogo Arquitectónico. (Directriz 58.2 g).

Por las características de la isla de Lanzarote, y en concreto del municipio de Yaiza, no hay zona de montes para usos recreativos, como ocurre en otras islas, en donde en las zonas boscosas se realizan actividades de ocio, por lo que no es necesario la previsión de parques periurbanos. (Directriz 59.1)

Sobre las actuaciones singulares en suelo rústico, las mismas se regulan en el Capítulo Tercero del Título Quinto de las Normas Generales. El Plan General incluye los equipamientos existentes y las ampliaciones previstas de los mismos. En el suelo rústico se podrán autorizar actuaciones de interés general y de relevancia territorial, para usos recreativos, turísticos, dotacionales y de equipamientos privados e industriales, mediante el instrumento, autorizaciones y licencias pertinentes y de conformidad con lo dispuesto en las Normas Generales, en las contenidas en el Plan Operativo, en la legislación aplicable y en el planeamiento insular y territorial. (Directriz 59.2)

Las determinaciones señaladas en la Directriz 61 sobre repoblación y reforestación no son de aplicación al municipio debido a que el paisaje insular no requiere de estas medidas.

El Plan General clasifica un 4,80 % de suelo rústico de protección agraria con respecto al total municipal, en la que se incluyen los terrenos que por su aptitud agrológica y potencialidad productiva se consideran idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agropecuaria tradicional. Por las características que puedan presentar los terrenos, con relación a la definición anterior, esta categoría se divide en cuatro subcategorías, definidas en el artículo 2.1.2 de las normas generales. El uso característico y principal del suelo rústico de Protección Agraria son las actividades propias de la agricultura y la ganadería, con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas con las mismas (Directriz 62.1).

El Plan General clasifica como suelo rústico de protección agraria 4, el suelo situado al sur de Uga, donde se sitúan las instalaciones ganaderas, así como las cuadras de camellos al ser terrenos con escaso potencial agrícola pero con condiciones territoriales para el desarrollo de estos usos. Además, como ya se indicó, en el Capítulo Tercero del Título Quinto de las Normas Generales se desarrollan cuáles son las actuaciones singulares permitidas en suelo rústico (Directriz 62.1).

La Directriz 63, señala que el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratará los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. Para lograr este objetivo se establecen dos determinaciones, que se proceden a analizar con el fin de justificar que la delimitación de los asentamientos rurales que realiza este Plan General es acorde con las mismas.

La delimitación de los asentamientos rurales se realiza en base al perímetro de las edificaciones existentes, no se crece hacia el exterior, sino hacia los espacios interiores, que en algunos casos colmatarán las manzanas existentes, en otros albergarán usos dotacionales y de espacios libres, o simplemente conformarán espacios libres privados de las parcelas establecidas según se establece en la ordenación pormenorizada o bien se conservan los usos agrícolas en las fincas en producción.

En la ordenación que se realiza de los asentamientos rurales se mantiene la estructura de los mismos, la apertura de nuevas vías que se realizan cumplen con el objetivo de mejorar la accesibilidad interior de los asentamientos, para permitir el acceso a las viviendas existentes y excepcionalmente para permitir el acceso a las posibles nuevas viviendas que se generen por la colmatación interior del núcleo.

En los asentamientos rurales el uso residencial establecido será el de residencial rural que se caracteriza por ser de carácter unifamiliar, admitiéndose como compatibles los usos acordes con el carácter rural de los núcleos, que se encuentran regulados en las normas urbanísticas de este Plan General

El Plan General, en su ordenación pormenorizada, deberá reservar para espacios libres, dotaciones y equipamientos un porcentaje de la superficie edificable total, en cumplimiento de lo establecido en la Directriz 63.2.d en relación a la necesidad de reservar suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos en razón de una superficie entre el 50% y 100% de la prevista para los planes parciales y pudiéndose concentrar las mismas en determinados usos, según las características de los asentamientos.

Por lo tanto, si según el artículo 36.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias en sectores de suelo urbanizable con destino residencial se debe realizar la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos. En los Asentamientos Rurales la reserva mínima que se ha de establecer es la de 20 m² por cada cien metros de edificación.

A continuación, se refleja la superficie edificable (m²c), la superficie necesaria de reserva de 20 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres y dotaciones, por cada 100 m² de edificación (20 m²s / 100 m²c), la superficie que reservan los asentamientos rurales para espacios libres y dotaciones (m²s EL y D) y la superficie destinada por los asentamientos rurales para espacios libres (m²s EL, por lo que se cumple.

ÁMBITO	m ² c	20m ² s/100 m ² c	m ² s EL y D	m ² s EL
Asentamientos rurales	241.098	48.219	91.532	50.928

Los asentamientos rurales no constituyen alternativas al desarrollo residencial del municipio, ya que el Plan General delimita tanto suelo urbano como urbanizable para prever la demanda existente de viviendas, por lo que los asentamientos rurales se han de limitar a recoger el crecimiento endógeno.

No se delimita ningún asentamiento agrícola (Directriz 64).

El suelo rústico de protección territorial (Directriz 65) es aquel cuya localización y características aconsejan vincularlo a la preservación del modelo territorial y de su organización, quedando reservado para tal finalidad. Se pueden diferenciar aquellos terrenos que se encuentran en la zona de influencia del litoral, de 500 metros de anchura, que se considera necesario preservar de actividades y edificaciones que pudieran condicionar la toma de decisiones futuras y aquellos suelos que podrán ser soporte de actuaciones de interés general contempladas en el artículo 67 de la TRLOT/CENC, que por su propia definición, requieren de instalaciones y construcciones fijas.

No hay ningún ámbito de suelo rústico de protección territorial que esté dentro de otras categorías de suelo rústico. (Directriz 65.3)

G) SUELO URBANIZABLE

La clasificación de los sectores de suelo urbanizable realizada por este Plan General, ya se ha analizado en epígrafes anteriores, junto con la descripción del modelo territorial y los usos globales. (Directriz 66 a 71)

Como ya se ha indicado, el Plan General ha optado en su ordenación por la alternativa que otorga mayor protección a los valores ambientales del municipio y que garantiza el desarrollo sostenible, para ello la clasificación de nuevo suelo urbanizable es puntual, con un crecimiento residencial limitado al ámbito del plan parcial Playa Blanca parcialmente ejecutado (que no puede ser considerado como de nueva clasificación, ya que se desarrolla en unos terrenos que de acuerdo a su consideración como suelo asimilable al de reserva urbana y sobre los que en aplicación de la legislación vigente, tendrían la clasificación y categorización de suelo urbanizable no sectorizado), y el suelo comprendido entre Cortijo Viejo y Puerto Calero, junto con el sector de equipamientos, necesario en Playa Blanca para cubrir la demanda de uso sanitario, social asistencial, deportivo y docente, actualmente considerados al menos en parte, como urbanizables no sectorizados, al igual que el de Playa Blanca.

Del análisis del estado actual se comprueba que el suelo ya ocupado no se encuentra degradado por lo que no es necesario su renovación o reutilización, por lo que el Plan General no opta por este mecanismo.

En las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada se han establecido los usos compatibles con el uso residencial y las condiciones de admisibilidad de cada uso.

En la memoria de información se ha analizado en profundidad el crecimiento poblacional que se ha producido en el municipio en los últimos diez años, del que se ha concluido que Yaiza lidera holgadamente el crecimiento poblacional respecto de los restantes municipios de la Isla. Así mismo, se ha justificado en esta Memoria la hipótesis de proyección poblacional al año 2023.

La ordenación propuesta, por el Plan General es coherente con el crecimiento de población previsto y los aprovechamientos asignados son los estrictamente precisos para atender los razonables crecimientos previstos.

En el artículo 1.2.1.6 de las normas de ordenación pormenorizada se ha establecido como condición general para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que el instrumento de desarrollo deberá incluir entre sus determinaciones las obras e instalaciones necesarias para la conexión a las redes generales (viario, saneamiento, depuración, abastecimiento de energía eléctrica...) y la ejecución de nueva planta o ampliación de los sistemas generales existentes conforme a las determinaciones de la legislación básica o sectorial, del planeamiento territorial o sectorial y de las Normas de ordenación pormenorizada. (Directriz 67.2)

H) SUELO URBANO

Se analiza la coherencia con las Directrices de la clasificación de suelo urbano realizada por este Plan General, que complementa lo ya analizado en epígrafes anteriores sobre la clasificación de suelo urbano. (Directriz 72 a 75)

En el municipio de Yaiza no se han delimitado áreas ni de renovación urbana ni de rehabilitación urbana.

En la ordenación pormenorizada se prevén nuevos equipamientos en suelo urbano consolidado y en los suelos urbanos no consolidados se delimitan unidades de actuación en los que se deberá destinar suelo para nuevos equipamientos, debiéndose cumplir con los estándares previstos en la legislación vigente, como ya se ha justificado en el epígrafe 3.4.3.

La previsión que se realiza en la Directriz 74.2, 3 y 4 se ha contemplado en la ordenación de los núcleos costeros, en todo aquello que no sea propio de las ordenanzas de urbanización y de edificación, así como de los consiguientes proyectos de urbanización.

No ha sido necesaria la delimitación de áreas en las que los terrenos queden sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución.

El Plan General no delimita reservas de suelo destinadas al patrimonio público pero si destinará suelo a viviendas protegidas en cumplimiento de lo establecido en los artículos siguientes, según se justifica en el epígrafe 4 E de esta Memoria. (Directriz 77. 2 e).

Se ha establecido, preferentemente, una tipología específica para vivienda protegida en Yaiza y Uga, que es la de Ciudad Jardín Agrupada, que aun siendo la tipología que genera mayor densidad sin embargo es la que mejor se adapta al medio donde se inserta, lo que no provocará impactos en el entorno como podría ser el de edificación cerrada. (Directriz 78).

I) INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

En cuanto a las infraestructuras se mantienen las existentes.

Para las de abastecimiento y saneamiento se prevé suelo para su crecimiento (estación desaladora y depuradora). Para las de nueva implantación se atenderá a las que sean requeridas la empresa insular de aguas.

En las normas de ordenación pormenorizada se regulan las determinaciones para la implantación y desarrollo de las infraestructuras locales, tanto para los suelos urbanos, como urbanizables y asentamientos rurales. (Directriz 86)

En el artículo 2.2.5 de las normas urbanísticas generales se establecen las limitaciones de carácter sectorial previstas señalando expresamente que las infraestructuras deberán cumplir con la legislación y reglamentación sectorial aplicable a cada caso.

En el artículo 5.3.5 de las normas generales y en el 5.9.3 de las normas de ordenación pormenorizada se establecen las condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras que incluye la compatibilidad con las diferentes clases y categorías de suelo. (Directriz 86)

J) PUERTOS

De acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial, en la zona de servicio en el ámbito del Puerto de Playa Blanca se deberá formular un Plan Especial de Ordenación, ya que según la información disponible carece de la delimitación de la zona de servicio y de Plan Especial. Para Marina Rubicón y Puerto Calero, el Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada amparada en una propuesta técnica de los promotores y propietarios de cada una de los citados puertos deportivos que incluyen todo el contenido necesario para que el Plan General establezca esa ordenación como ya se ha indicado en esta Memoria.

K) RED VIARIA Y TRANSPORTE COLECTIVO

Se incluye como Anexo de esta Memoria de Ordenación el Plan Municipal de Movilidad que se ha elaborado y que señala las medidas de ordenación y planificación territorial sobre el transporte, las medidas reguladas en la normativa del Plan General sobre movilidad y sistemas de infraestructuras viarias, así como las propuestas sobre reservas de espacios para aparcamientos.

Sobre la red viaria, en el artículo 2.2.5.6 de las normas urbanísticas generales se establece que será de aplicación la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias para el uso y defensa de las carreteras.

Con carácter general y como objetivo común para contribuir a la mejora local de la movilidad a través de las zonas de expansión, la mayor sección de las nuevas vías propuestas respecto al conjunto de la trama urbana actualmente existente (especialmente en los núcleos del interior) permitirá mejorar la dotación local de aparcamientos en superficie.

Sobre el transporte colectivo (Directriz 102), no se encuentra previsto reservas de suelo para corredores de transporte colectivo, lo que si prevé el Plan General es la provisión de plazas de aparcamientos para el conjunto del municipio de aplicación a los diferentes usos. El intercambiador de transporte, donde se encuentra la Estación de Guaguas se sitúa en Playa Blanca y junto a ella se propone la creación de un área de aparcamientos.

En el casco de Yaiza destaca el parking del entorno al cementerio, de propiedad municipal.

L) PAISAJE

El Plan General no establece nuevas parcelas edificables con pendiente superior al 50% e intenta, en la medida de lo posible, eliminar aquellas parcelas no edificadas con tales pendientes mediante la reubicación de su aprovechamiento. En los suelos rústicos se ha establecido expresamente en el artículo 5.1.6 de las normas generales que las construcciones o edificaciones no podrán emplazarse en terrenos cuya pendiente natural supere el 50%. (Directriz 112.3.a)

En el artículo 4.2.16 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, se regula la protección de los cauces, donde se establece que en los cauces se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas. Además, el artículo 5.1.6.2 l) de las normas urbanísticas generales señala que “en suelo rústico se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimientos de tierras que pueda provocar la modificación física de los cauces o impedir el acceso a los mismos, debiendo justificarse expresamente la no afección a cauces y escorrentías. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce. Los titulares de propiedades colindantes procurarán definir un correcto cerramiento al cauce público mediante muros de mampostería. Las obras en los márgenes requerirán la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas, y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular”. En cualquier caso, las obras en las barranqueras que discurran por medio de los núcleos urbanos y rurales deberán de contar con autorización-concesión del Consejo Insular de Aguas. (Directriz 112.3.b)

En el artículo 5.1.6.2 de las normas urbanísticas generales se establece que “los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir con la determinación de que en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de carreteras y vías de carácter pintoresco, no se permitirá la construcción de cerramientos, instalaciones,

edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente las perspectivas de los espacios abiertos terrestres marítimos, costeros o de los conjuntos históricos o tradicionales. Las edificaciones no podrán ocupar aquellos terrenos que afecten a líneas de horizonte o a perfiles destacados del terreno, como lomos, conos, montañas y otros". (Directriz 112.3.c)

En la normativa de las diferentes tipologías edificatorias se garantiza la no generación de medianeras hacia el suelo rústico, como por ejemplo en el artículo 4.4.3.2 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada donde se establece que en los supuestos en que una parcela sea colindante con el suelo rústico y no se haya establecido alineación interior, la pared con frente al suelo rústico se tratará como fachada, con apertura de huecos, salvo en las edificaciones existentes. (Directriz 112.3.d)

Dada las características de protección de los Espacios Naturales, de los suelos rústicos protegidos y la inexistencia de impactos paisajísticos no se requiere ningún proceso de ordenación paisajística pormenorizada, salvo el que se deriva de la legislación de los Espacios Naturales. (Directriz 113.1)

No es necesario establecer criterios para la regeneración ambiental y paisajística de los entornos agrícolas degradados en las periferias urbanas al no existir ningún entorno de entidad degradado. (Directriz 115.2)

La propia cultura tradicional de los conejeros es respetuosa con el medio ambiente y cuentan con una preocupación colectiva por mantener y cuidar el paisaje, lo que se traduce en un paisaje en general muy bien conservado. El paisaje natural no ha sido transformado y el suelo rústico agrícola se encuentra en producción o con potencialidad agrícola y preservado para cumplir con su vocación. Todo lo que ha dado como resultado la práctica inexistencia de espacios degradados por lo que no es necesario establecer programas específicos de recuperación de las periferias urbanas. (Directriz 115.3)

En relación a las determinaciones señaladas en la Directriz 116.2 para la mejora cualitativa del paisaje urbano por el Plan General, no le son de aplicación al municipio de Yaiza las señaladas en las letras b) a la f). En cuanto a lo establecido en la letra a) sobre la definición de los espacios libres, los mismos han sido previstos en la ordenación pormenorizada complementando a los sistemas generales que se establecen. Como ya se ha indicado en esta Memoria, para las nuevas edificaciones no se prevén nuevas tipologías que supongan alteración de las tipologías existentes en el entorno (letra g). Sobre la definición de la longitud máxima admisible a la que puede llegar la seriación de edificios repetidos, se ha establecido en el artículo 4.6.11.3 de las normas de ordenación pormenorizada para la tipología de Ciudad Jardín Agrupada la longitud máxima de fachada (letra h).

M) INDUSTRIA, COMERCIO Y SERVICIOS

El Plan General señala en los planos de ordenación pormenorizada las parcelas de uso comercial. El artículo 5.4.7 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada establece las condiciones particulares de admisibilidad del uso comercial y de restauración. También se encuentra regulado en el artículo 5.2.5 de estas mismas normas las condiciones de compatibilidad del uso residencial con los usos comerciales. (Directriz 135)

N) DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO

Las Directrices de Ordenación del Turismo tienen como objeto inducir el cambio de los modos de producción y gestión de la oferta turística hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible, que cubra las necesidades actuales de los turistas y de la sociedad canaria, protegiendo y mejorando las perspectivas de futuro, y que

proyete una imagen de integración de la gestión de todos los recursos, de modo que queden cubiertas las necesidades económicas, sociales y estéticas, manteniendo al mismo tiempo la identidad cultural, el paisaje, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas vivos.

La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado, estableciendo a tal efecto las administraciones públicas canarias los cauces adecuados para su participación efectiva en el diseño de las políticas, estrategias e instrumentos que corresponde formular a las administraciones públicas. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados anteriormente.

Sobre la base de los anteriores principios, la planificación y ordenación deberá orientarse, desde la realidad actual, hacia:

a) El incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia, en vez del incremento del número de visitantes.

b) El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo.

c) La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.

d) La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.

e) La adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado.

Este Plan General ordena las zonas turísticas, según las determinaciones de la Directriz 9.3, que establece:

“3. Los instrumentos de ordenación urbanística regularán las zona turísticas conforme a los siguientes criterios:

a) Las áreas consolidadas, integradas por los núcleos turísticos existentes, serán ordenadas mediante la estructuración urbana y zonificación de usos, previsión de equipamiento y diversificación del espacio y la oferta turísticos, definiendo las zonas en que no se permiten nuevos crecimientos.

b) En las áreas susceptibles de nuevas implantaciones turísticas, por encontrarse ya clasificadas y calificadas para dicho uso, el planeamiento podrá destinar a tal fin, prioritariamente, aquéllas que ocupen los intersticios y la extensión del espacio turístico existente, que se encuentren más cercanas al litoral, y que cuenten con un mayor grado de urbanización. Excepcionalmente, conforme al modelo definido en el planeamiento insular, podrán seleccionarse áreas destinadas a la implantación de actuaciones aisladas, basadas en el equipamiento complementario, y localizadas en contigüidad o en el entorno de las áreas consolidadas o, con mayor grado de excepcionalidad, en áreas aisladas, igualmente clasificadas previamente, unas y otras, como suelo urbanizable.

c) En el resto de la zona turística no clasificado previamente como suelo urbano o urbanizable con destino turístico, el planeamiento distinguirá las áreas destinadas a la preservación de los terrenos con mayor aptitud, a largo plazo, para soportar desarrollos turísticos, que serán clasificadas preferentemente como suelo rústico de protección

territorial, limitando las posibilidades de implantación de actuaciones de interés general, a fin de no hipotecar el valor potencial de las mismas.”

En el epígrafe 3.3.2 se ha definido el modelo de ordenación de las áreas turísticas y se establecen los criterios de ordenación pormenorizada del uso turístico, residencial y comercial.

En la Memoria de información urbanística se describieron los equipamientos y dotaciones existentes en el municipio, del análisis realizado sobre toda la información recopilada se determinaron cuáles eran los equipamientos y dotaciones necesarios para que la ocupación del suelo con destino turístico contará con las infraestructuras, equipamientos y servicios con calidad y capacidad adecuadas para satisfacer las necesidades de la población y de la actividad turística, de acuerdo con las características naturales del territorio y la calidad de los productos ofertados. De tal modo que en la ordenación propuesta se determinan cuáles son nuevos equipamientos, dotaciones e infraestructuras a obtener.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN CON EL PLANEAMIENTO INSULAR

Mediante Decreto 63/1991, de 9 de abril, de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias se aprueba definitivamente el PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LANZAROTE (PLAN INSULAR). Este acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 80, 81, 82, de 17, 19 y 21 de junio de 1991.

El Plan Insular de Ordenación de Lanzarote es el instrumento de ordenación integral del correspondiente territorio insular.

El Plan Insular tiene carácter vinculante para los instrumentos de ordenación de los espacios naturales y territoriales de ámbito inferior al insular y para los planes de ordenación urbanística municipales.

Tal y como se ha dicho en el apartado 3.2 de esta memoria, la Ley 6/2009, De medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, establece en su Disposición Adicional Segunda, apartado 1, lo siguiente:

1. *Los informes urbanísticos que deban emitir los Cabildos en aquellos supuestos donde el planeamiento municipal no se encuentre adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos, a las Directrices de Ordenación o a los Planes Insulares, o no se haya aprobado el preceptivo Plan territorial Especial de Ordenación Turística Insular, y cuyo contenido debe determinar la compatibilidad de un determinado proyecto con el Plan Insular de Ordenación, sólo tendrán carácter vinculante respecto de la comprobación de tal adecuación con las determinaciones necesarias y facultativas del Plan Insular de Ordenación reguladas en los artículos 18 y 19 del Texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, y siempre que dicho Plan Insular se encuentre adaptado al mismo, así como a la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.*

En el caso de que el Plan Insular de Ordenación no se encuentre adaptado a dicho marco normativo, el informe que en base a sus previsiones emita el Cabildo Insular, aunque preceptivo, no tendrá carácter vinculante.

El Plan Insular vigente fue aprobado definitivamente en el año 1991 y, por lo tanto, le serían de plena aplicación lo establecido en el mencionado texto legislativo. No obstante, en los diferentes apartados de esta Memoria se hace una referencia a las determinaciones del Plan Insular, señalando cuando se han respetado sus determinaciones plenamente por considerar que las mismas son coincidentes con los criterios que se derivan de la legislación urbanística y sectorial aprobada con posterioridad a su aprobación, de aquellas otras que solamente se consideran parcialmente o simplemente no se consideran por no ser acordes con las determinaciones legales o bien no responden al análisis y diagnóstico ambiental y urbanístico realizado.

En el epígrafe 3.2 de esta Memoria se incluyó el plano de la superposición del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (Ordenación de Medio Físico: Categorías de Suelo Rústico) y el Plan General de Ordenación (Clasificación y Categorización del Suelo) a partir del cual se procederá a justificar la coherencia de la clasificación y categorización del suelo realizada por el Plan General con las determinaciones del planeamiento insular.

La Estructura Territorial Insular Básica de Lanzarote viene definida en el Plan Insular de Ordenación por tres sistemas básicos, que a continuación se analizan.

A) El sistema del medio físico y del paisaje insular (medio natural y paisaje), que comprende todo el suelo rústico exterior a los núcleos de población, se divide en las siguientes categorías.

a) Suelo rústico forestal

Ni el Plan Insular ni el Plan General clasifican suelo rústico forestal en el municipio de Yaiza.

b) Suelo rústico potencialmente productivo

- Minero, picón exclusivamente para agricultura y/o construcción.

El Plan Insular establece el imperativo de controlar la extracción desordenada de picón y cantería, reduciéndolo a los espacios especialmente acotados para ello. En el municipio de Yaiza se califica como zona de suelo rústico minero para picón para agricultura y/o construcción la Caldereta de Maciot.

El Plan General delimita como suelo rústico de protección minera el cono volcánico en Maciot de acuerdo con lo establecido en el Plan Insular, ajustando los ámbitos a la explotación autorizada.

- Minero, tierra para cultivos

El ámbito de establecido por el Plan Insular para la extracción de tierra para la agricultura en la zona del valle de Femés se reajusta en base a la cartografía actualizada y de mayor precisión que se dispone, las labores de extracción minera del tipo de material a extraer establecido y aquellas otras actividades que se contemplen en los correspondientes proyectos e instrumentos que se aprueben, de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial y en el planeamiento insular.

- Agrícola (vegas y vegas agrícolas con interés paisajístico).

El criterio del Plan Insular es el mantenimiento indefinido de la agricultura, que debe propiciarse a ultranza.

El anterior criterio también es compartido por el Plan General que establece dentro de la zonificación de suelo rústico agrícola realizada por el Plan Insular diferentes clasificaciones de suelo:

El ámbito establecido por el Plan Insular al este del núcleo de Uga, contiguo a la carretera insular LZ-2 y al acceso de Playa Quemada, y limitando con el municipio de Tías, es zonificado como agrícola. El Plan General lo ha clasificado como rústico de protección paisajística (PP-3), en el cual se permite nueva explotaciones agrícolas y las ganaderas existentes; y como rústico de protección económica (agrícola PA-3). El suelo clasificado como suelo rústico de protección paisajística es el existente al norte de la vía insular LZ-2 y al sur de la vía de acceso a Playa Quemada, en base al diagnóstico y evaluación ambiental realizado, y el suelo rústico de protección económica (agrícola 3) en base al estado de explotación de las fincas existentes.

El ámbito de suelo zonificado por el Plan Insular como agrícola, existente entre el núcleo de Yaiza y La Hoya, parte incluido dentro del espacio natural del Parque Natural de los Volcanes, se ha clasificado por el Plan General como rústico de protección paisajística 2 y 3 en base al diagnóstico y evaluación ambiental.

El espacio comprendido entre los núcleos de Yaiza y Uga, clasificado por el plan insular como agrícola, se ha clasificado como rústico de protección económica (agrícola PA-2) y parte como rústico de protección ambiental (paisajística PP1 y PP2) ante la existencia de conos volcánicos y malpaís, respectivamente.

Las vegas de Femés y Fena, en el interior, se han clasificado mayoritariamente como rústico de protección económica (agrícola PA-1), reajustando sus límites respecto a los establecidos por el Plan Insular en base al diagnóstico y evaluación ambiental, así como a la cartografía base de mayor precisión aportada. En la Vega de Femés se ubica el suelo rústico de protección minera señalado anteriormente.

c) Suelo rústico de protección

- *De valor natural y ecológico (enclaves de vegetación de interés y malpaíses), de valor paisajístico (paisajes singulares, áreas de influencia visual no incluidas en categorías anteriores y conos volcánicos), entorno de monumentos y restos históricos artísticos no incluidos en categorías anteriores.*

El suelo de valor natural y ecológico establecido por el Plan Insular en el municipio de Yaiza se limita dentro de los Espacios Naturales vigentes salvo el espacio existente en la costa oeste, al norte del ámbito de Montaña Roja que ha sido clasificado por el Plan General como suelo rústico de protección ambiental (Protección Natural 1).

La zonificación del suelo de valor paisajístico del Plan Insular se corresponde a los suelos del macizo central, entorno a los valles de Fena y Femés, el espacio existente de conos volcánicos al este del núcleo de Uga, los llanos existentes entre el núcleo de Yaiza y Las Breñas, los conos volcánicos existentes dentro de los Espacios Naturales de Parque de los Volcanes y Parque Nacional de Timanfaya, y por último el espacio del cono volcánico de Montaña Roja.

En el caso del macizo central la mayor parte del suelo corresponde al Espacio Natural del Macizo de los Ajaches, el resto de las formaciones montañosas o conos volcánicos han sido clasificadas como suelo rústico de Protección Paisajística 1 ajustándose sus límites al diagnóstico y evaluación ambiental, así como a la cartografía base de mayor precisión aportada.

El espacio existente al este del núcleo de Uga en su mayoría se corresponde con el Espacio Natural del Paisaje Protegido de la Geria, y el restante suelo, al sur del mismo se clasifica como suelo rústico de protección ambiental, Paisajística 1.

Los llanos existentes entre los núcleos de Yaiza y Las Breñas se clasifican y categorizan como suelo rústico de protección ambiental, Paisajística 3.

El espacio del cono volcánico de Montaña Roja se ha clasificado parte como suelo rústico de protección natural y parte como suelo rústico de Protección Paisajística 1 aumentando el espacio a preservar, en base al diagnóstico y evaluación ambiental, así como a la cartografía base de mayor precisión aportada y a los estudios del planeamiento de desarrollo vigente.

El Plan Insular delimita el entorno de monumentos y restos histórico-artísticos no incluidos en categorías anteriores en el entorno del Castillo de Punta del Águila, dentro del ámbito del sector de suelo urbano no consolidado de Castillo del Águila, en donde se incorpora la ordenación pormenorizada vigente, que establece los criterios de protección del mismo.

d) Suelo rústico de litoral y costero

El Plan Insular establece dos ámbitos con esta zonificación, una al oeste del municipio que el Plan General clasifica como suelo rústico de Protección Natural y otro ámbito entre Playa Quemada y Cortijo Viejo que el Plan General clasifica y categoriza la parte interior como suelo rústico de Protección Territorial 1 y el dominio público marítimo terrestre como suelo rústico de Protección Costera en base al diagnóstico y evaluación ambiental.

e) Suelo rústico residual

El Plan Insular delimita estos ámbitos de suelo rústico residual:

Llanos al norte de Playa Blanca, en el espacio comprendido entre las vías LZ-2 y la carretera de Femés a Playa Blanca, que el Plan General clasifica como Rústico de protección ambiental (Protección Natural 1), salvo unos pequeños enclaves de suelo rústico de Protección de Infraestructuras.

El espacio zonificado como suelo residual, al sur del núcleo de Las Breñas, el Plan General lo clasifica como suelo rústico de Protección Ambiental (Protección Paisajística 3). El resto del ámbito zonificado como residual, al norte de Playa Blanca, se ha clasificado como suelo rústico de Protección de infraestructuras y Equipamientos; y como Suelo Rústico de Protección Territorial.

- Llanos existentes al norte de Puerto Calero, al sur de la vía insular LZ-2, que el Plan General clasifica en gran parte como suelo rústico de Protección Ambiental Paisajística y Natural, siendo el resto suelo de Protección Territorial 1 y 2 en base al diagnóstico y evaluación ambiental, así como a la cartografía base de mayor precisión aportada.

B) El sistema articulado de núcleos de población está determinado por:

a) Núcleos turísticos

Playa Blanca se incluye como Centro de alojamiento y servicios turísticos. Este ámbito se conforma en el Plan General por el suelo urbano ordenado anteriormente por el Plan Especial del núcleo original y por los planes parciales de los sectores de suelo urbanizable que se han ido desarrollando, en su mayor parte reclasificados a suelo urbano no consolidado por este Plan General, así como por el sector de Playa Blanca, aunque según el plano de zonificación, una parte de este sector se zonifica como suelo rústico residual; en la normativa del propio Plan Insular se reconoce la totalidad del ámbito y se establecen plazos de ejecución.

En parte de los terrenos de los sectores de suelo urbanizable de uso de equipamiento, el planeamiento insular zonifica el ámbito entre los sectores de Montaña Roja y Costa Papagayo en centro de alojamientos y servicios turísticos y una pequeña parte del ámbito está zonificado como Suelo Rústico Residual.

El núcleo residencial de descongestión de La Masada establecido por el Plan Insular al norte del ámbito de Montaña Roja se clasifica como suelo rústico de Protección Territorial 2, suelo excluido de la delimitación de la ZEPA, en base a un informe técnico que cuestionaba su consideración como tal.

El suelo de Playa Quemada se zonifica por el Plan Insular como Núcleos con alojamiento turístico o residencial y el Plan General lo clasifica como suelo rústico de Protección Costera, suelo rústico de Protección Territorial 1 y Protección paisajística 3, en base a las circunstancias que se comentan en el punto 8. Justificación del cumplimiento de la legislación de carácter sectorial.

En el ámbito de Puerto Calero – Cortijo Viejo el Plan Insular lo zonifica como Núcleo con alojamiento y servicios turísticos y el Plan General clasifica como suelo urbano no consolidado derivado de los Planes Parciales Vigentes, los ámbitos de Puerto Calero y Cortijo Viejo, a la vez que se establece el espacio intermedio entre ambos suelos como suelo urbanizable sectorizado no ordenado de uso residencial.

En el apartado 3.3.1 de esta Memoria se desarrollan los criterios contemplados en esta Memoria para la consideración del uso residencial y que afectan a los diferentes ámbitos costeros. En el mismo se contempla un análisis del estado actual del desarrollo edificatorio vinculado a este uso, así como el comparativo con las previsiones del Plan General.

Como conclusiones más importantes en relación al uso residencial, se puede decir que las viviendas ya edificadas en estos ámbitos dan lugar a un número de habitantes (13.722), que suponen el 84,15% del total previsto por el Plan Insular para estos ámbitos y, por otro lado, que las previsiones de desarrollo poblacional son prácticamente coincidentes si no superiores a las cifras que se derivan de las previsiones de desarrollo del Plan General para el año 2.023.

En el apartado 3.3.2 se establecen los criterios de zonificación o reubicación de los usos residenciales y turísticos en base a las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Turismo y de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias. Igualmente se contemplan en base a lo anterior los criterios de reconversión de usos, de recualificación turística, así como diferentes criterios de aplicación a la normativa urbanística.

Como criterio igual de similar importancia que condiciona la aplicación de aquellos criterios, era el de no generar derechos indemnizatorios por aplicación coercitiva de reducción de edificabilidad o cambios de uso, sin que mediaran propuestas de los propietarios vía alegaciones o convenios. Por lo tanto, esta condición marca o delimita claramente la capacidad de intervención sobre los derechos previamente consolidados, básicamente sobre el suelo con un alto grado de urbanización, más allá de voluntarismos que ya no caben en la ordenación urbanística al tener que incorporar en el Estudio de Sostenibilidad Económica las previsiones indemnizatorias del Plan. Sirva como referencia de la poca capacidad económica de la Administración, incluso en periodos de mayor bonanza, el análisis que se realiza en esta Memoria al analizar el cumplimiento de la Sentencia en relación al ámbito de Montaña Roja.

En relación al uso comercial y de restauración, a asignación por parte del Plan Insular de un mínimo del 25% de la edificabilidad a servicios y dotaciones comercializables, supuso en la totalidad de los documentos adaptados al mismo, el destino en su práctica totalidad al uso terciario, generando con ello una inadecuada propuesta de urbanización turística.

En el apartado 3.3.3, así como al analizar los diferentes ámbitos se contempla una reducción de la oferta actual con el fin de eliminar uno de los mayores riesgos de degradación de las zonas turísticas como es el exceso de oferta con la proliferación de locales y centros comerciales de escasa calidad. Este criterio se contempla en la recientemente aprobada Ley de Renovación Turística que en su artículo 19, al prever la posible reconversión por exceso de oferta. El cambio de uso contemplado ha sido voluntario en base a propuestas de los propietarios de las parcelas destinadas a dichos usos.

En relación a los equipamientos turísticos, se analiza para cada ámbito los equipamientos contemplados, considerando como tales a los equipamientos recreativos. Como nuevas propuestas de equipamientos de carácter estructural podemos las grandes parcelas destinadas a equipamiento recreativo situadas en los ámbitos de Castillo del Águila y Playa Blanca, así como el nuevo sector de equipamientos de “Acceso a Playa Blanca”.

A continuación desarrollamos un cuadro comparativo entre las previsiones contempladas en el Plan Insular con las determinaciones de ordenación de este Plan General.

El Plan Insular contemplaba los núcleos de Las Breñas, Maciot y La Hoya, como núcleos rurales de descongestión con un total de 7.120 habitantes, estableciendo el Plan General una capacidad máxima para estos núcleos de 982 habitantes en base a mantener las características rurales de estos núcleos y los criterios de delimitación de Las Directrices de Ordenación General.

Igualmente El Plan Insular contemplaba al Norte del ámbito de Montaña Roja el núcleo residencial de descongestión de La Masada con una capacidad de 12.250 habitantes. El Plan General no ha considerado conveniente ni necesario el desarrollo de este suelo a corto ni medio plazo, pues la propia dinámica de asentamiento de la población ha consolidado el carácter residencial permanente de muchas de las áreas y sectores de Playa Blanca.

ZONA	Plan Insular			Plan General		
	Turístico Plazas	Residencial Habitantes	Total	Turístico Plazas	Residencial Habitantes	Total
La Masada	0	12.250	12.250	0	0	0
Playa Blanca	31.433	13.104	44.537	27.035	21.547	48.582
Playa Quemada	2.218	815	3.033		0	0
Puerto Calero	2.567	694	3.261	1.605	1.166	2.771
TOTAL	36.218	26.863	63.081	28.640	22.713	51.353

Tal y como se puede contemplar, las cifras contempladas en el Plan Insular son superiores en cuanto a cifras totales y parciales en relación a la ordenación contemplada en el Plan General, salvo el número de habitantes y total en el ámbito de Playa Blanca. Ahora bien si en base a las previsiones del Plan Insular se contemplaba para el conjunto del suelo de Playa Blanca y La Masada un número de habitantes de 25.354, se puede decir que la ordenación contemplada en el Plan General respeta los techos establecidos por el Plan General de 1991.

En el núcleo de Puerto Calero-Cortijo Viejo es superior el número de habitantes a los contemplados en el Plan Insular, dado que no ha sido posible la reconversión voluntaria de más parcelas residenciales a turísticas y, en otros casos, ni siquiera sería conveniente en relación a aquellas parcelas alejadas de la costa, con independencia de los criterios del propio Plan Insular que fomentaba la reducción de la superficie edificable destinada al uso turístico en beneficio de los usos residenciales y terciarios, tal y como ya se ha comentado en otros apartados de esta Memoria.

En el apartado 3.5.2 de esta Memoria se realiza el análisis de las diferentes áreas y sectores que se delimitan en este ámbito por el Plan General. En el mismo se realiza un análisis comparativo de la ordenación establecida en el Plan General en relación a las determinaciones del Plan Insular.

b) Núcleos no turísticos

Yaiza se zonifica por el Plan Insular como Núcleos de población - Centro Municipal Residencial y Dotacional, y el Plan General lo clasifica como urbano. Los límites no coinciden con los establecidos en el plano de zonificación del Plan Insular aunque si a las edificaciones existentes, siendo la superficie clasificada inferior a la máxima del planeamiento insular.

El suelo de Uga el Plan Insular lo incluía como núcleo rural y el Plan General lo clasifica como suelo urbano debido a sus características tipológicas, usos eminentemente urbanos, y mayor densidad edificatoria que en los restantes núcleos de carácter rural. Su ámbito se ajusta

a la edificación existente, siendo la superficie clasificada inferior a la establecida por el Plan Insular.

El Plan Insular estructura los asentamientos rurales en los siguientes: La Hoya, Las Breñas y Maciot considerándolos como núcleos rurales de descongestión, siendo éstos los que consideran con posibilidades de acoger el crecimiento graduado de población al servicio de áreas turísticas próximas. El resto de los asentamientos los incluye en los núcleos rurales, que son aquellas entidades de población insular interiores con carácter netamente agrícola y, en algún caso receptora de población de retorno.

El suelo de La Hoya, Las Breñas, y Maciot el Plan General los clasifica como asentamientos rurales. El perímetro de los ámbitos viene definido por las edificaciones existentes. La Hoya y Maciot, aun siendo núcleos considerados de descongestión, no han experimentado crecimiento, por lo que su superficie es inferior a la establecida por el planeamiento insular. Las Breñas es el mayor de los asentamientos. De los núcleos analizados es el que ha tenido la vocación de servir de descongestión a otros, probablemente por ser el más cercano a la zona costera. En su ordenación global se han recogido las edificaciones existentes, delimitando el propio asentamiento en base a las mismas, potenciando en definitiva su crecimiento hacia el interior y la densificación de los espacios ya ocupados

Los ámbitos de Femés, Casitas de Femés, La Degollada, el Plan General los clasifica como asentamientos rurales. El perímetro de los ámbitos viene definido por las edificaciones existentes. La superficie de los asentamientos de Femés y Casitas de Femés es inferior a la establecida por el planeamiento insular, en cambio en La Degollada la superficie es superior aunque sólo se incluye en el ámbito las edificaciones existentes y pequeños crecimientos en parcelas interiores del asentamiento.

Además, existe una gran bolsa de suelo al norte de Montaña Roja que el Plan Insular zonifica como núcleo residencial de descongestión, La Masada, que el Plan General clasifica como suelo rústico de protección territorial 2.

El artículo 4.1.2.1 del Plan Insular establece los criterios generales para la delimitación de los núcleos de población, que el Plan General ha recogido en su ordenación.

Los ajustes de los límites de los núcleos de población establecidos en el Plan General respecto al Plan Insular se basan en el estudio del estado actual, al diagnóstico y evaluación ambiental, así como a la cartografía base de mayor precisión aportada.

A continuación se incluye el cuadro que se ha elaborado donde se refleja la superficie delimitada por el Plan Insular para los núcleos interiores con el incremento del 15% de superficie permitido por el planeamiento insular en el anterior artículo, así como la superficie propuesta por el Plan General y la diferencia entre ambos planeamientos, en la que se comprueba que la delimitación propuesta por el Plan General es inferior a la permitida por el planeamiento insular, excepto en el asentamiento de La Degollada.

NÚCLEO	SUPERFICIE PLAN INSULAR		SUPERFICIE PROPUESTA (ha)		DIFERENCIA	
	Ha	INCREMENTO 15% (ha)	CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	TOTAL (ha)	(respecto al 15%)
YAIZA	101,00	116,15	84,41	10,10	94,51	- 21,64
UGA	61,00	70,15	55,67	4,25	59,92	- 10,23
LA HOYA	23,00	26,45	7,11	0,00	7,11	- 19,34
LA DEGOLLADA	3,00	3,45	9,05	0,00	9,05	+ 5,60
LAS BRENAS	83,00	95,45	73,33	4,69	78,02	- 17,43
MACIOT	116,00	133,40	8,27	0,00	8,27	- 125,13
FEMÉS	24,00	27,60	25,33	0,00	25,33	-2,27
CASITAS DE FEMÉS	20,00	23,00	10,30	0,00	10,30	-12,70
TOTAL	431,00	495,65	273,47	19,04	292,51	-203,14

8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias conforma el marco jurídico urbanístico al que debe atender, en primer lugar, la redacción del planeamiento general municipal, junto con la Ley estatal 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, y las modificaciones contempladas en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y rehabilitación urbanas, en lo que sea de aplicación plena.

En la conformación de dicho marco también se inserta el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, además del Reglamento de Planeamiento Urbanístico estatal en relación a la documentación exigible.

Además, evidentemente, también participan de ese marco legal de aplicación las regulaciones sectoriales de carácter estatal y autonómico que resulten de aplicación para cada aspecto o materia de la ordenación que forman parte del contenido del planeamiento general del municipio.

Sin pretender un listado totalizador, se relacionan a título enunciativo los que resultan con una mayor relevancia en el caso del municipio de Yaiza:

VIVIENDA

En el epígrafe 4 E) de esta Memoria, se justifica el cumplimiento del porcentaje mínimo de viviendas protegidas.

TURISMO

En el capítulo 3.3.2 de esta Memoria, se justifican los criterios establecidos en la ordenación en relación al cumplimiento de la legislación vigente.

COMERCIAL

En el capítulo 3.3.3 de esta Memoria, se justifican los criterios establecidos en la ordenación en relación al cumplimiento de la legislación vigente.

ACCESIBILIDAD

En el artículo 1.2.4., apartados 5 y 6, se establece para los espacios libres públicos y vías peatonales la obligatoriedad de cumplir con la legislación de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

COSTAS

En cuanto a la Ley de Costas y su Reglamento, los efectos de su aplicación directa están íntimamente relacionados con la determinación del deslinde del dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres.

La Ley de Costas establece que para la determinación del dominio público marítimo terrestre se practicará por la Administración del Estado los oportunos deslindes.

En los planos se han reflejado el deslinde y la servidumbre de protección facilitados por la Dirección General de Costas, Demarcación de Costas de Las Palmas del Ministerio de Medio Ambiente en agosto de 2012.

Según se ha establecido en el artículo 2.2.5 de las normas urbanísticas generales de este Plan General, los usos, edificios e instalaciones existentes o que se proyecten en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y en sus servidumbres se ajustarán a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II; y en el Título III, Capítulo I de la Ley de Costas, y en los preceptos correspondientes de su Reglamento.

La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre, en las siguientes condiciones:

- Los usos en la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas,
- Previendo la servidumbre de tránsito, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
- Respetando la servidumbre de acceso al mar a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Costas.
- En la zona de influencia, tal como determina el artículo 30 de la Ley de Costas, para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.
- Evitando la formación de pantallas arquitectónicas y la acumulación de volúmenes en contra de lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y 38 de su Reglamento.
- Los paseos marítimos al artículo 44.5 de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo previsto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

Las obras, instalaciones y edificaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección se estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

- Suelo Rústico:

Los terrenos para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y de protección, se han clasificado como suelo rústico de protección costera, cuando no se clasifican como suelo urbano o urbanizable, y no se incluyen en alguna de las otras categorías de suelo rústico de protección ambiental (natural, paisajístico o cultural) según se ha establecido en el artículo 2.1.2 de las normas urbanísticas generales del Plan General.

El régimen de aplicación al suelo rústico se encuentra regulado en el Título Quinto de las normas urbanísticas generales del Plan General y específicamente el régimen de las categorías de suelo rústico de protección ambiental en el artículo 5.2.1 de esas mismas normas urbanísticas.

- Suelo Urbanizable y Urbano

Para todos los suelos urbanos y urbanizables se reflejan en los planos de ordenación pormenorizada el dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de protección y en las fichas de las áreas urbanas y sectores incluidas en el fichero de ámbitos urbanísticos se

establecen las determinaciones de aplicación sobre Costas, tanto a nivel general como específicas de aquellas parcelas afectadas por la servidumbre de protección.

El Director General de Ordenación del territorio, remitió información complementaria a la Dirección General de sostenibilidad de la Costa y del Mar, con registro de entrada en dicho organismo de fecha 6 de Junio de 2014.

Se incluían en esta información las certificaciones expedidas por el ayuntamiento de Yaiza respecto de la aprobación y servicios de los siguientes Planes Parciales del Municipio.

- Plan Parcial Castillo del Águila
- Plan Parcial Montaña Roja
- Plan Parcial Puerto Calero
- Plan Parcial San Marcial del Rubicón
- Plan Parcial Las Coloradas
- Plan Parcial Costa Papagayo

Asimismo se remitieron copias compulsadas de planos que obran en el archivo de la Consejería respecto a los mismos, todo ello al objeto:

“... de que se establezca la servidumbre de protección aplicada en función de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, en su nueva redacción conforme a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costa, en su Disposición Transitoria Primera, en 20 metros en los tramos que eran suelo clasificado como urbano en 1.988 y/o se permita reducir la servidumbre de 100 a 20 metros en relación con los suelos que no tenían esta clasificación, pero que cuentan con los servicios adecuados en desarrollo de los mencionados Planes”.

En función de la información aportada, que en buena parte ya se encontraba en los documentos de información tramitados y de los informes realizados por la dirección General de Costas durante la tramitación de los Planes aludidos, se ha aplicado la servidumbre de protección de 20 metros a todas las áreas clasificadas como suelo urbano y de 100 metros al sector reordenado de Montaña Roja T3. En parte del área de Castillo del Águila, en el área de Puerto Calero y en el sector de Puerto Calero 2 no se aplica la servidumbre en función de lo contemplado en la Disposición Adicional Vigésima Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Playa Blanca

Tiene la consideración de suelo urbano ordenado, con el Plan Especial de Reforma Interior aprobado en 1996, con consolidación edificatoria anterior al año 1988.

Los terrenos de las fachadas marítimas de Playa Blanca clasificados como suelo urbano están sujetos a la servidumbre de protección de 20 metros

Las determinaciones establecidas por este Plan General que afectan a la servidumbre de protección del frente marítimo de Playa Blanca están condicionadas a lo contemplado en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, modificada por la Ley 53/2002, tanto para las existentes como para la autorización de nuevos usos y construcciones.

Playa Quemada

El vigente Plan General de Ordenación de 1973 no reconocía la existencia de este núcleo y por lo tanto, no establecía ordenación pormenorizada alguna, por lo que a este núcleo de Playa Quemada le es de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2013, “aplicación de la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley 22/1988, de

28 de julio, de Costas” en su apartado 1 letra b), para su reconocimiento como núcleo por parte del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, que establece:

“1. En el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Ley, se podrá instar que el régimen previsto en la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se aplique igualmente a los núcleos o áreas que, a su entrada en vigor, no estuvieran clasificadas como suelo urbano pero que, en ese momento, reunieran alguno de los siguientes requisitos: (..)

- b) En municipios sin planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos un tercio de sus superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en la mitad de su superficie.*

2. Esta disposición se aplicará a los núcleos o áreas delimitados por el planeamiento, y en defecto de este, serán delimitados por la Administración urbanística competente; en ambos casos, previo informe favorable del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que deberá pronunciarse sobre la delimitación y compatibilidad de tales núcleos o áreas con la integridad y defensa del dominio público marítimo – terrestre. Este informe deberá emitirse en el plazo de dieciocho meses desde que haya sido solicitado por la Administración urbanística. En caso de que no se emitiera en este plazo se entenderá que es favorable.

3. Las Administraciones urbanísticas que ya hayan delimitado o clasificado como suelo urbano a los núcleos o áreas a los que se refiere el apartado primero de esta disposición deberán solicitar al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente el informe previsto en el apartado segundo de esta disposición en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente Ley. El informe deberá emitirse en el plazo de dieciocho meses desde que haya sido solicitado. En caso de que no se emitiera en ese plazo se entenderá que es favorable.”

En base a lo anterior, el Ayuntamiento de Yaiza ha solicitado al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente el informe previsto en el anterior número 2, sin que hasta la fecha se haya emitido el mismo y estando en plazo para su emisión.

La justificación realizada para que al núcleo de Playa Quemada, le sea de aplicación la citada Disposición transitoria primera apartado b) es el siguiente:

Al ser un núcleo que desde el año 1988 cuenta con acceso rodado, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y estar consolidado por la edificación en al menos un tercio de su superficie y careciendo de red de evacuación de aguas residuales, se procede a comprobar que está comprendido en un área consolidada por la edificación como mínimo en la mitad de la superficie.

En base a la delimitación y al plano de estado de la edificación del año 1985 (Plano IF-03) del núcleo de Playa Quemada la superficie total del ámbito es de 48.634 m², de la cual las áreas consolidadas por la edificación tenían una superficie de 25.312 m² de suelo, por lo que en el año 1985 representaban el 52,05% de la superficie total del ámbito (Plano D-02), en el supuesto que no se excluyeran las superficies de los espacios públicos existentes (viario y aparcamiento).

	ESTADO DE LA EDIFICACIÓN - AÑO 1985	
	SUPERFICIE (m² de suelo)	PORCENTAJE
SUELO EDIFICADO	25.312	52,05%
SUELO VACANTE	6.577	13,52%
ESPACIOS LIBRES	3.896	8,01%
VIARIO	12.849	26,42%
TOTAL DEL ÁMBITO	48.634	100%

Si se excluyen del cómputo los espacios públicos existentes el porcentaje de suelo consolidado será el 79,40%.

Por lo tanto, el núcleo de Playa Quemada reúne las condiciones requeridas para ser reconocido como núcleo existente en el año 1988 en aplicación de lo contemplado en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988 de julio, de costas.

En la propuesta de ordenación que se contenía en el documento sometido a información pública en Abril de 2014, los terrenos de las fachadas marítimas de Playa Quemada se clasificaban como suelo urbano con la servidumbre de protección de 20 metros

En la zona afectada por la servidumbre de protección se seguían los siguientes criterios:

a) No se contempla ningún nuevo desarrollo edificatorio, ni siquiera como ampliación de las edificaciones existentes, tanto en ocupación de suelo como en altura. Se establece una altura máxima de una planta en todo el ámbito con el fin de conseguir un tratamiento unitario de la misma.

b) Con el fin de mantener la continuidad de la servidumbre de tránsito quedan afectadas un cierto número de edificaciones.

c) En los espacios vacíos no vinculados directamente a la edificación existente, se ha contemplado su consideración como espacios libres (plazas y paseos costeros).

d) Para el desarrollo de cualquier actuación edificatoria, que cumpla con las limitaciones antes señaladas, se habrá de aplicar lo establecido en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, modificada por la Ley 53/2002.

En el momento del cierre de la redacción de este documento de Plan General no se ha recibido Informe de la Secretaría de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, en relación al documento último sometido a información pública e informe de los diferentes organismos, solicitados con fecha 25 de Febrero de 2014 antes de la aprobación del documento y el 15 de abril de 2014, después de la aprobación del mismo. Dado que el único informe emitido por dicho organismo que consta en el expediente administrativo del Plan General es de 25 de mayo de 2012 (anterior al trámite de aprobación inicial), será el que tomemos de referencia para conocer cuál es el último pronunciamiento de la citada Secretaría de Sostenibilidad de la Costa y del Mar sobre el Plan General. Entre otras cuestiones en el mencionado informe se decía:

“En la zona de Playa Quemada también se dibuja de forma errónea la servidumbre de protección con 20 metros de anchura en lugar de 100.”

Al aplicar tal servidumbre de 100 metros al núcleo de Playa Quemada, resulta que más del 75% de la superficie del ámbito está comprendido dentro de la misma, lo que implica que no se puede desarrollar ningún uso residencial o alojativo turístico en la superficie afectada. Por lo tanto, al aplicar tal consideración, se produce implícitamente la no consideración como suelo urbano del ámbito de Playa Quemada. Por todo ello, hasta tanto se reciba respuesta favorable de la Secretaría de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, sobre el carácter urbano del núcleo, el suelo de Playa Quemada se reclasifica a suelo rústico.

Zona de Influencia

El Plan General cumple con lo requerido en el artículo 30, apartado b) de la Ley de Costas, en relación con la densidad de edificación en los sectores incluidos en la zona de influencia de 500 metros.

“Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.”

Los únicos sectores de suelo urbanizable que contempla el Plan General están situados en la zona costera.

Los sectores de Montaña Roja R, T3 y E1 son producto de la reordenación del primitivo Plan Parcial de Montaña Roja, establecida en base a la compensación de los aprovechamientos edificatorios que se contemplaban para las zonas que han sido objeto de Protección como Zona de Espacial Conservación y el cono volcánico protegido por el planeamiento insular. Esto ha supuesto una reubicación de dichas edificabilidades liberando aquellos suelos de cualquier edificación. Esta propuesta ha sido acordada mediante Convenio, parte integrante de este Plan General, entre los promotores del Plan y las Administraciones públicas (Gobierno de Canarias, Cabildo Insular y Ayuntamiento de Yaiza). Por lo tanto no son nuevos sectores de suelo urbanizable, razón por la cual no se consideran para el cálculo de la edificabilidad media.

A continuación se realiza un cuadro en el que se reflejan todos los sectores de suelo urbanizable de nueva creación.

SECTORES	m ² c	Superficie m ² s	Coef. Edific. m ² c/m ² s
PLAYA BLANCA	179.253	1.153.608	0.155
ACCESO PLAYA BLANCA	98.711	421.981	0,234
PUERTO CALERO 2	12.594	83.961	0,150
TOTAL	290.558	1.659.315	0,175

Los nuevos sectores de suelo urbanizable delimitados por este Plan General son los de Playa Blanca, Acceso a Playa Blanca y Puerto Calero 2. De éstos, Playa Blanca y Acceso a Playa Blanca se encuentran afectados en una muy pequeña superficie por la zona de influencia de los 500 metros.

Dado que la edificabilidad del sector “Acceso a Playa Blanca” supera la edificabilidad media general, se ha establecido en la ficha del sector la siguiente determinación.

Aplicación de la Ley de Costas:

- *En la zona de influencia se aplicará el artículo 30 de la Ley de Costas.*

CARRETERAS

En el art. 2.2.5 de las Normas Generales se establecen las siguientes determinaciones:

- La Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias y el Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias para el uso y defensa de las carreteras. Estos condicionantes se refieren a las bandas de protección de dichas carreteras, regulación de accesos, protección de la calidad de la vida y línea de edificación.

- Decreto 112/2002 de 9 de Agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las Carreteras de Interés Regional.

- Decreto 51/2009, de 12 de mayo, de modificación del Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional, en lo que se refiere a Lanzarote.

Le corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias informar el contenido del planeamiento urbanístico o de sus modificaciones que afecten a la Red de Interés Regional de Carreteras del Gobierno de Canarias, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16.2 de la Ley de Carreteras de Canarias.

La única carretera del municipio de interés regional es la LZ-2. De esta carretera se ha considerado como travesía el ámbito comprendido entre la glorieta de acceso al núcleo del Casco de Playa Blanca y el Puerto de Playa Blanca, representando en los planos de ordenación la línea de edificación de aplicación, que se contiene en el informe de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias de 16 de Abril de 2014.

Para el uso y defensa de las Carreteras, limitaciones de la propiedad se estará a lo dispuesto en los artículos 24 al 38 de la citada Ley de Carreteras. Para la zona de dominio público, zonas de servidumbre y afección y línea límite de edificación se estará a lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley de Carreteras.

Para los sectores de suelo urbanizable se ha determinado en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, artículo 1.2.3, que los accesos a las carreteras se realizarán de acuerdo a lo establecido en los artículos 69 a 74 del Reglamento de Carreteras y que las parcelas colindantes con las carreteras de interés regional no podrán tener acceso directo a las mismas

En los planos de clasificación y categorización del suelo se reflejan las líneas límites de la edificación.

PUERTOS

El Puerto de Playa Blanca se encuentra clasificado como puerto de interés general de la Comunidad Autónoma de Canarias, según el Anexo de la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias.

Los Puertos, Infraestructuras e Instalaciones Portuarias de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias, como es el caso del Puerto de Playa Blanca y de los Puertos Deportivos de Puerto Calero y Marina Rubicón, se regulan por la Ley 14/2003, de 8 de abril de Puertos de Canarias y el Decreto 52/2005, de 12 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias.

El artículo 8 de la Ley de Puertos de Canarias establece que el Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias del litoral de Canarias, que constituye el instrumento normativo de la política sectorial, deberá contener las previsiones, objetivos, prioridades, criterios de definición

del modelo de la oferta de equipamientos y servicios al sector portuario, criterios medioambientales, territoriales y urbanísticos, y la ordenación de las distintas instalaciones y obras portuarias.

El artículo 8 en su número 2 de esta Ley establece que el Plan de Puertos e Instalaciones Portuarias tendrá la consideración de Plan Territorial Especial.

Según el artículo 6 de la citada Ley en los puertos de la titularidad de la comunidad autónoma se delimitará una zona de servicio a fin de incluir los espacios, superficies y lámina de agua que permitan ejecutar las actividades portuarias. Además se debe contemplar en dicha zona de servicio superficie de reserva para ampliaciones.

Dicha zona de servicio será aprobada por la consejería competente en materia de puertos. El artículo 6.5 del Reglamento establece que la delimitación de la misma la realiza Puertos Canarios mediante una propuesta técnica que contenga la superficie a incluir en la zona de servicio y una desagregación por áreas homogéneas en las que se incluyan los usos portuarios globales a que se destinarán.

En la resolución de la zona de servicio deberán constar:

- Los usos que se fijen para las diferentes zonas del puerto. Sin embargo los usos pormenorizados serán fijados por el planeamiento territorial o urbanístico.
- Que dicha zona de servicio se adapte al planeamiento territorial y urbanístico.

El artículo 14.2 del Reglamento establece que el Plan General, en su caso, deberá incluir las previsiones necesarias para regular la zona de servicio. Si en la zona de servicio se realizan actividades comerciales o industriales el Plan General deberá desarrollarse a través de Plan Especial.

El Plan de Puertos e instalaciones portuarias como Plan Territorial Especial prevalece sobre la ordenación urbanística municipal en relación a la protección del dominio portuario, elección del emplazamiento, y sistema de comunicaciones (artículo 15.2 del Reglamento).

De acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial, en la zona de servicio en el ámbito del Puerto de Playa Blanca se deberá formular un Plan Especial de Ordenación.

Para el Puerto Deportivo de Puerto Calero, el Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada amparada en una propuesta técnica de los promotores y propietarios de la citada marina que incluye todo el contenido necesario para que el Plan General establezca esa ordenación como ya se ha indicado en esta Memoria. Dicha propuesta ha sido favorablemente informada por Puertos Canarios.

En el caso del Puerto Deportivo de Marina del Rubicón este Plan General incorpora la ordenación propuesta por la propiedad, ajustada a sus criterios de ordenación, habiéndose emitido Informe de Puertos de Canarias del siguiente tenor:

“En inspección girada por los servicios técnicos de puertos Canarios el 1 de Abril de 2014 al puerto Marina del Rubicón, se comprueba que su desarrollo no presenta modificaciones sustanciales respecto al objeto de la concesión otorgada a Puerto deportivo Rubicón S.A. Asimismo se comprueba que el desarrollo del puerto coincide con la propuesta de ordenación formulada por el Plan General Supletorio de Yaiza, y es por ello que se INFORMA FAVORABLEMENTE la misma”.

AGUAS

En el art. 2.2.5 de las Normas Generales se establecen las siguientes determinaciones:

- *Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias.*
- *Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.*
- *Decreto 167/2001, por el que se aprueba Plan Hidrológico Insular de Lanzarote.*
- *Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*
- *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio de los anteriores.*

En el art. 5.1.6 “Condiciones generales de la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico”, de las Normas Generales se establecen las limitaciones concretas a contemplar en relación a los cauces y escorrentías.

En el art. 1.2.2 las normas urbanísticas pormenorizadas se establecen los criterios de ordenación a contemplar en relación a los cauces al ordenar y urbanizar los suelos urbanizables, que también son de aplicación a la urbanización de las unidades de actuación.

AVIACIÓN CIVIL

En el art. 2.2.5 de las Normas Generales se establecen las siguientes determinaciones:

5. En relación a las servidumbres aeronáuticas:

- *Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre)*
- *Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio)*
- *Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre)*
- *Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre)*
- *Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de Agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de Agosto) y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo de 2013).*
- *Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), modificado por Real Decreto 1189/2011. De 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).*
- *Real Decreto 2591/1976, de 30 de julio, por el que se establecen las nuevas servidumbres Aeronáuticas de Lanzarote (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 1189/2011. De 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).*

En el art. 5.1.6 “Condiciones generales de la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico”, de las Normas Generales se establecen las limitaciones concretas a contemplar en función de las afecciones aeronáuticas y radioeléctricas.

En la Disposición Adicional Tercera de las normas urbanísticas pormenorizadas de este Plan General se establecen las intervenciones que están sometidas a autorización o resolución favorable por parte de la administración sectorial.

En los planos de Clasificación y Categorización, así como en el plano O-3 se han recogido las servidumbres de aeródromo e instalación radioeléctrica así como la servidumbre de operación de las aeronaves.

INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

En el art. 2.2.5 de las Normas Generales se establecen las siguientes determinaciones:

7. *Los proyectos de infraestructuras eléctricas habrán de cumplir con lo siguiente:*

- *Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.*

- *Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.*

- *Ley 2/2011, de 26 de enero, por la que se modifican la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, de regulación del Sector Eléctrico Canario.*

- *Decreto 141/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los procedimientos administrativos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones eléctricas en Canarias.*

- *Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.*

- *Norma Particular para Centros de Transformación de hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco”, según Orden de 19-agosto-1997 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 31 de fecha 12-marzo-1999.*

- *Normas Particulares para instalaciones aéreas de Alta Tensión hasta 30 kv en el ámbito de suministro de Unelco”, según orden de 29-julio-1994 de la Consejería de Industria y Comercio y que fue publicada en el BOC nº 153 de 16-diciembre-1994.*

- *Normas Particulares para las instalaciones de enlace de la empresa Endesa Distribución Eléctrica, S.L.”, fue publicada en el Boletín Oficial de Canarias núm. 205, del viernes 22 de octubre 2004.*

En las Normas Pormenorizadas en el art. 5.9.4, se establecen las condiciones específicas que habrán de contemplarse para las infraestructuras de energía eléctrica.

TELECOMUNICACIONES

En el art. 2.2.5 de las Normas Generales se establecen las siguientes determinaciones:

8. *La explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas atenderá a lo establecido en:*

- *Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.*

Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003.

Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Real Decreto 424/2005, de 15 de abril por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

- *Ley 11/2009, de 15 de diciembre, reguladora de la ordenación territorial de las telecomunicaciones de Canarias.*

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

En el art. 2.2.5 de las Normas Generales se establecen las siguientes determinaciones:

9. Los ámbitos de los Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico declarados como tales en aplicación de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, producirá los efectos regulados en dicho texto legal según el bien protegido de que se trate.

La incoación del expediente para la declaración de bien de interés cultural, determinará la aplicación provisional del mismo régimen de protección previsto para los bienes declarados de interés cultural y su entorno, en su caso.

En los planos de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, se reflejan los límites de los Bienes de Interés Cultural tanto los declarados como los incoados. La ordenación de aquellos en que así lo requiera la legislación sectorial, será la que establezcan los correspondientes Planes Especiales de Protección. Hasta tanto se produzca la entrada en vigor de dichos instrumentos, será de aplicación con carácter transitorio lo que establezca el Plan General y la legislación de Patrimonio Histórico.

En el Título Tercero de las Normas Pormenorizadas se regula el Régimen de Protección del Patrimonio.

ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN, ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LAS AVES Y ESPECIES CATALOGADAS

En el art. 2.2.5 de las Normas Generales se establecen las siguientes determinaciones:

10. Toda actuación en el interior de los espacios de la Red Natura 2000 (ZECs y ZEPAs) se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y de la flora silvestres; así como a lo dispuesto en el Real Decreto 1/2008, de 11 de Enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

11. En relación a las especies catalogadas y autorizaciones administrativas, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/2010 del Catálogo Canario de Especies Protegidas, y a la Orden de 20 de Febrero de 1991 sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Las actuaciones de ordenación en relación a las Zonas referidas se desarrollan en otros apartados de esta Memoria y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD

A tenor de la evaluación de las consecuencias ambientales derivadas de determinaciones del Plan General, las medidas ambientales correctoras y de seguimiento establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (y a su vez, en las determinaciones finales de la Memoria Ambiental), se han integrado en el cuerpo normativo del plan general de ordenación, cuya justificación se realiza a continuación:

A) Medidas correctoras sobre el suelo rústico excluidos asentamientos rurales

Corresponden a las medidas correctoras establecidas en el ISA en el capítulo 7.1, que se han incluido en el articulado de las normas generales y, en algunos casos, en las normas de ordenación pormenorizada.

Las medidas correctoras relativas al *Uso compatible de infraestructuras y construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria* se han integrado en los siguientes artículos de las normas:

- Condiciones de compatibilidad de usos al factor “paisaje”
 - o NG
 - Art. 5.2.1.3
 - Art. 5.3.3.2, 4, 5, 6 y 7
 - Art. 5.3.5.3 y 4
 - o NOP
 - Art. 5.9.3.2, 3, 4 y 5
- Condiciones de compatibilidad de usos a los factores “vegetación” y “fauna”
 - o NG
 - Art. 5.2.1.3
- Condiciones de compatibilidad de usos al factor “hidrología / hidrogeología”
 - o NG
 - Art. 5.1.6.2.l
- Condiciones de compatibilidad de usos al factor “patrimonio”
 - o NG
 - Art. 5.1.6.2.k

La medida correctora relativas al *Uso compatible recreativo en espacios adaptados* se han integrado en los siguientes artículos de las normas:

- Condiciones de compatibilidad de usos al factor “paisaje”
 - o NOP
 - Art. 5.8.5.2

B) Medidas correctoras sobre el suelo urbano, urbanizable y de asentamiento rural

Estas medidas correctoras, protectoras y compensatorias se relacionan directamente con el conjunto de efectos ambientales adversos que se puedan generar en los ámbitos a ordenar pormenorizadamente, ya sean ordenados directamente desde el Plan General o bien remitidos a planeamiento de desarrollo.

B1) Medidas correctoras genéricas sobre la ordenación de los sectores

Corresponden a las medidas correctoras establecidas en el ISA en el capítulo 7.2.1. *Medidas correctoras genéricas sobre la ordenación de los sectores*, que serán de aplicación con carácter general para la fase de ordenación de los ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo, y que se han incluido en los siguientes artículos de las Normas de Ordenación Pormenorizada:

- Medidas correctoras generales sobre la ordenación de los sectores
 - o Artículo 1.2.2.a, b, c, f y h
- Medidas correctoras sobre la red viaria
 - o Artículo 1.2.3.7 y 10
- Medidas correctoras sobre los espacios libres públicos y vías peatonales
 - o Artículo 1.2.4.1
 - o Artículo 1.2.4.3.a, b, d y f

B1) Medidas correctoras genéricas

Corresponden a las medidas correctoras establecidas en el ISA en el capítulo 7.2.2. *Medidas correctoras genéricas sobre los instrumentos de ejecución*, que serán de aplicación con carácter general para la fase de ejecución en el conjunto de los ámbitos, en función de las distintas variables ambientales que eventualmente pudieran verse afectadas.

La medida correctora sobre la “topografía-geomorfología” relativa a la adaptación topográfica de la edificación se ha integrado en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada (Art. 4.5.5 y otros).

Las medidas correctoras sobre la “hidrología e hidrogeología” relativas a proyectar redes separativas de riego y alcantarillado, el drenaje de aguas pluviales y la no transferencia de caudales se han integrado en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada (Art. 1.2.2.k, l, m y ñ, respectivamente).

Las medidas correctoras sobre la “edafología” se han incluido como instrucciones y determinaciones particulares en el fichero de ámbitos urbanísticos donde existen áreas de alta capacidad agrológica.

Las medidas correctoras sobre la “vegetación” se han integrado en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada (Art. 1.2.2.2.g y Art. 1.2.4.2).

La medida correctora sobre el “paisaje” sobre la implantación de arbolado se ha integrado en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada (Art. 1.2.3.6), y la relativa a la recuperación de los muros de cantería como instrucciones y determinaciones particulares en el fichero de ámbitos urbanísticos.

La medida correctora sobre el “patrimonio” sobre los elementos arquitectónicos inventariados se ha integrado en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada (DT 2ª), siendo el resto de medidas de carácter recordatorio puesto que son de aplicación directa en tanto que incluidas en la propia legislación sectorial en la materia (señaladas en el ISA con doble asterisco).

El resto de medidas correctoras incluidas en el capítulo 7.2.2 del ISA (señaladas con asterisco en el mismo) se deberán incluir en las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Urbanización que se habrán de formular en las condiciones establecidas en la DA 1ª.d de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, que tendrán el carácter de régimen

transitorio en tanto no se aprueben dichas ordenanzas tal y como se determina en la DT 1ª.4 de dichas normas.

B2) Medidas correctoras específicas para los ámbitos territoriales evaluados de forma detallada

Corresponden a las medidas correctoras establecidas en el ISA en el capítulo 7.2.3. *Medidas específicas para los ámbitos territoriales evaluados de forma detallada*, incluidas en cada una de las fichas particulares de los distintos ámbitos de ordenación, siendo ámbitos de ordenación en suelo urbanizable, suelo urbano no consolidado, unidades de actuación en suelo rústico de asentamiento rural o bien una instrucción específica para un asentamiento rural en ZEPA. Estas medidas correctoras se establecen para mitigar los impactos sobre valores ambientales concretos detectados en los ámbitos de ordenación, bien mediante el establecimiento de condiciones específicas de la ordenación (sólo en aquellos ámbitos no ordenados pormenorizadamente), o bien mediante la aplicación de medidas correctoras para la fase de ejecución (instrumentos de ejecución de la urbanización y edificación).

Las medidas para los ámbitos concretos en función de los valores ambientales específicos (capacidad agrológica, vegetación, geomorfología, paisaje, etc.) se han incluido como instrucciones y determinaciones particulares en el Fichero de ámbitos urbanísticos.

En cuanto a la medida correctora sobre la Fauna establecida para el asentamiento rural de Maciot Bajo, se deberá incluir en las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Urbanización que se habrán de formular en las condiciones establecidas en la DA 1ª.d de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. No obstante, tendrá el carácter de régimen transitorio en tanto no se aprueben dichas ordenanzas tal y como se determina en la DT 1ª.4 de dichas normas.

C) Medidas de seguimiento

Corresponden a las medidas de seguimiento establecidas en el ISA en el capítulo 8. *Medidas de seguimiento*. Estas medidas se deberán incluir en las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Urbanización, siendo de aplicación lo indicado en el epígrafe precedente.

10. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ALTERACIONES DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN VIGENTE

El Plan General del municipio de Yaiza del año 1973 clasificaba el suelo del municipio en urbano, suelo de reserva urbana, suelo rústico de cultivos y poblados y suelo rústico de protección. En plano comparativo que se ha elaborado se ha asimilado el suelo urbano con el suelo urbano, el suelo de reserva urbana con el suelo urbano, urbanizable en aplicación de las determinaciones contempladas en los artículos 2 y 3 del Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de Octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana y en base a la legislación posterior a ésta tendría el suelo urbanizable no desarrollado la categoría de no sectorizado, y como rústico de Protección Territorial los suelos aislados, totalmente rodeados de suelo rústico, sin lindar directamente con suelo clasificado como urbano o con urbanizable en ejecución, en aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, el suelo rústico de cultivos y poblados con el suelo rústico de protección económica y el suelo rústico de protección con el suelo rústico de protección ambiental salvo el caso del viario que se ha asimilado con el suelo rústico de protección de infraestructuras.

En líneas generales, las divergencias que se producen en la clasificación de suelo con respecto a la realizada el Plan General de 1973 se centran fundamentalmente en la clasificación y categorización del suelo rústico y en el tratamiento del suelo de reserva urbana no desarrollado, en cuanto que el plan vigente establecía una estructura basada en la reserva del litoral y espacio central de Maciot para posibles desarrollos urbanos exceptuando el espacio del Parque Natural de Los Volcanes, Parque Nacional de Timanfaya y Sitio de Interés Científico de las Salinas de Janubio. El resto del espacio central del municipio, incluso el espacio central de montañas se clasificaba como suelo rústico de protección agraria salvo los núcleos urbanos de Yaiza y Uga.

En el caso del planeamiento de desarrollo vigente no sufre alteraciones sustanciales, salvo ajustes de los bordes. Solo en el caso del sector de Montaña Roja se han reclasificados suelo de urbanizable a suelo rústico de protección ambiental o territorial en base a la reordenación global del ámbito.

En los núcleos de Yaiza y Uga, clasificados como suelo urbanos por el PGO Vigente, se ha realizado una redelimitación de todo el ámbito con el objeto de reconocer edificaciones existentes, ajustando así su perímetro. Estos reajustes vienen motivados porque este Plan General actúa en suelo urbano sobre cartografía 1/1.000 y la cartografía sobre la que se elaboró el Plan General de Ordenación del año 1973 fue a escala superior. Además, se ha utilizado la ortofoto reciente del municipio, vuelo en helicóptero, análisis pormenorizado del estado actual etc. lo que conlleva una mayor precisión a la hora de poder realizar la ordenación y con ello la clasificación y categorización del suelo.

En los restantes núcleos de interior, Las Breñas, Femés, Casitas de Femés, La Degollada, Maciot y La Hoya se reconocen en base a las edificaciones existentes, ajustándose el perímetro del asentamiento a estas.

A continuación se analizan las alteraciones de carácter general respecto a la ordenación vigente.

RECLASIFICACIONES

- De suelo urbano a suelo rústico de protección ambiental:
 - Franja de terreno en frente costero del Casco de Playa Blanca.

- De urbanizable ordenado a suelo rústico de protección ambiental:
 - En los suelos urbanizables vigentes con frente litoral se ha reclasificado el espacio en dominio público a suelo rústico de protección costera.
 - En el sector de suelo urbanizable de Montaña Roja se clasifica el ámbito del cono volcánico como suelo rústico de protección ambiental.
 - El suelo perteneciente al sector urbanizable de Montaña Roja incluido dentro de la ZEPA de Llanos de la Mareta y Cantil del Rubicón se ha clasificado como Suelo Rústico de Protección Ambiental.
- De suelo urbanizable no sectorizado a rústico de protección ambiental:
 - Franja costera entre Playa Quemada y Cortijo Viejo.
 - Suelo situado al Este del Área de Las Coloradas.
- De suelo urbano a suelo rústico de protección agrícola:
 - Suelos entorno a los núcleos de Yaiza y Uga, en base a los reajustes de la delimitación de los mismos.
- De suelo urbanizable ordenado a suelo rústico de protección territorial:
 - Suelo situado en el extremo noreste del sector de suelo urbanizable de Montaña Roja, en base a reordenación general del sector.
- De suelo urbanizable no sectorizado a protección territorial:
 - Suelo al norte del área de suelo urbano de Las Coloradas y sector residencial turístico de Playa Blanca.
 - Suelo comprendido entre los núcleos de Playa Quemada y Cortijo Viejo.
- De suelo urbanizable no sectorizado a rústico protección de infraestructuras y equipamientos:
 - Infraestructuras al este del núcleo de Playa Quemada, depósito y depuradora.
 - Subestación eléctrica y ampliación al norte del sector de las Coloradas.
 - Otras Infraestructuras.
- De suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado:
 - Sector de suelo urbanizable turístico-residencial Playa Blanca.
 - Sector de suelo urbanizable de equipamientos Acceso a Playa Blanca.
 - Sector de suelo urbanizable residencial Puerto Calero 2.
- De puerto a suelo urbano:
 - Puerto Deportivo Marina Rubicón y Puerto Deportivo Puerto Calero
- De urbanizable ordenado a suelo urbano:
 - Todos los suelos urbanizables con ordenación y que han alcanzado un alto grado de desarrollo de la urbanización y de la edificación.
- De suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbano:
 - Resto de suelo del casco de Playa Blanca no incluido en el ámbito de P.E.R.I.

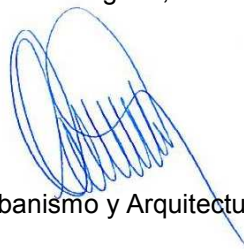
- De suelo rústico de protección de infraestructuras a suelo urbano:
 - Suelos entorno a los núcleos de Yaiza y Uga, en base a los reajustes de la delimitación de los mismos.
- De suelo rústico de protección agrícola a suelo urbano o urbanizable:
 - Suelos entorno a los núcleos de Yaiza y Uga, en base a los reajustes de la delimitación de los mismos.
 - Franja en el norte del sector de Equipamientos Acceso a Playa Blanca.
- De suelo rústico de protección ambiental a suelo urbano:
 - Suelos entorno a los núcleos de Yaiza y Uga, en base a los reajustes de la delimitación de los mismos.

RECATEGORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO (S.R.)

- De S.R. de protección de infraestructuras a S.R. de protección ambiental:
 - Viario establecido por el PGO de 1973.
- De suelo de protección territorial a rústico de protección ambiental:
 - Suelo al Norte de Playa Quemada.
 - Franja costera entre el área de Montaña Roja y Las Salinas del Janubio.
 - Suelo comprendido entre la vía de acceso a Playa Papagayo y el asentamiento rural de Maciot.
- De S.R. de protección agrícola a S.R. de protección ambiental:
 - Llanuras del Rubicón de interés faunístico y al norte del núcleo de Las Breñas.
 - Laderas del Macizo de Los Ajaches.
 - Conjuntos de centrales de Los Lomos, Atalaya de Femés, Montañas de la Cinta y El Cabo, Caldera de Gritana, Caldera Riscada y Montaña Miguel Ruiz.
 - Conjunto de rampas de Temuime.
- De S.R. de protección de infraestructuras a S.R. de protección territorial:
 - Viario establecido por el PGO de 1973.
- De S.R. de protección agrícola a S.R. de protección territorial:
 - Suelo al norte del núcleo de Puerto Calero y Cortijo Viejo, rampas de Temuime.
 - Suelo al norte del Sector de Montaña Roja, Llanuras del Rubicón.
 - Suelo al norte del Área de Costa Papagayo y sector Acceso a Playa Blanca.
- De S.R. de protección de infraestructuras a S.R. de protección agrícola:
 - Viario establecido por el PGO de 1973.
- De suelo de protección territorial a protección agrícola:
 - Suelo en el entorno del núcleo de La Hoya.

- De S.R. de protección ambiental a S.R. de protección agrícola:
 - Suelos entorno a los núcleos de Yaiza y Uga, en base a los reajustes de la delimitación de los mismos y al análisis de los suelos agrícolas existentes.
- De S.R. de protección agrícola a S.R. de protección Minera
 - Inclusión las zonas mineras de la Caldereta de Maciot y Valle de Femés.
- De suelo rústico de protección territorial a rústico protección de infraestructuras y equipamientos:
 - Suelo correspondiente a desaladora en Llanos del Rubicón.
 - Estación de servicio al norte del sector de Playa Blanca, carretera Femés – Playa Blanca.
 - Otras Infraestructuras.
- De S.R. de protección agrícola a S.R. de protección infraestructuras:
 - Suelo contiguo a la carretera LZ-2, al este del municipio, centro de educación secundaria existente y ampliación.
 - Estación de servicio existente en carretera LZ-2, al este del núcleo de Uga.
 - Estación de servicio en carretera LZ-2, a la entrada del núcleo de Playa Blanca.
 - Parque deportivo y zona recreativa al sur del núcleo de Yaiza, valle de Fena.
 - Equipamiento cultural al este del núcleo de Yaiza, contiguo a carretera LZ-2.
 - Suelo destinado a equipamiento deportivo, campo de futbol existente, al este del núcleo de Las Breñas.
 - Depósito al oeste de montaña de Maciot.
 - Ajustes del sistema viario existente.
- De S.R. de protección ambiental a S.R. de protección de infraestructuras:
 - Suelo establecido al este del núcleo de Uga, depósitos y antenas de telecomunicaciones existentes.
 - Estación de servicio existente en carretera LZ-2 al este del núcleo de Uga.
- De S.R. de protección territorial a asentamiento rural:
 - Asentamientos rurales de La Hoya y Maciot Bajo.
- De S.R. de protección de infraestructuras a S.R. de asentamiento rural:
 - Viario establecido por el PGO de 1973, en el entorno de los núcleos de La Hoya, Femés y Casitas de Femés.
- De S.R. de protección agrícola a S.R. de asentamiento rural:
 - Inclusión de los núcleos existentes de Las Breñas, Femés, Casitas de Femés, La Degollada.

En La Laguna, Julio de 2014



Fdo.: Coderch, Estudio de Urbanismo y Arquitectura, SLP

ANEXO I: CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO		SUPERFICIE m²	%
SUELO URBANO CONSOLIDADO		1.761.246	0,83
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		10.148.397	4,77
TOTAL SUELO URBANO		11.909.643	5,60
SUELO URBANIZABLE		SUPERFICIE	%
SECTORIZADO ORDENADO		3.553.774	1,67
SECTORIZADO NO ORDENADO		519.378	0,24
TOTAL SUELO URBANIZABLE		4.073.152	1,91
SUELO RÚSTICO		SUPERFICIE	%
PROTECCIÓN AMBIENTAL	ESPACIOS NATURALES NO ORDENADOS	45.591.865	21,42
	NATURAL 1	23.660.310	11,12
	NATURAL 2	1.943.160	0,91
	PAISAJÍSTICA 1	18.533.170	8,71
	PAISAJÍSTICA 2	509.290	0,24
	PAISAJÍSTICA 3	14.068.100	6,61
	CULTURAL	381.603	0,18
	COSTERA	646.961	0,30
PROTECCIÓN ECONÓMICA	AGRÍCOLA TRADICIONAL 1	3.533.750	1,66
	AGRÍCOLA TRADICIONAL 2	2.619.744	1,23
	AGRÍCOLA TRADICIONAL 3	3.727.331	1,75
	AGRÍCOLA TRADICIONAL 4	346.348	0,16
	MINERA	708.589	0,33
	INFRAESTRUCTURA VIARIA	1.043.507	0,49
	INFRAESTRUCTURAS / EQUIPAMIENTOS	588.197	0,28
PROTECCIÓN TERRITORIAL	PROTECCIÓN TERRITORIAL 1	936.671	0,44
	PROTECCIÓN TERRITORIAL 2	5.123.550	2,41
ASENTAMIENTOS RURALES		1.380.883	0,65
TOTAL SUELO RÚSTICO		125.343.029	58,90
ESPACIO NATURAL PROTEGIDO ORDENADO		71.490.564	33,59
TOTAL		212.816.388	100

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	RESIDENCIAL		TURÍSTICO	DOTACIONES y EQUIPAMIENTOS	
	m ² s	m ² c	Viviendas	Hab.	Plazas	E.LIBRES m ² s	OTROS m ² s
URBANO CONSOLIDADO	1.761.246	466.323	2.272	4.658		149.957	70.156
URBANO NO CONSOLIDADO	10.148.397	1.933.796	7.939	16.275	25.054	1.639.623	446.106
TOTAL URBANO :	11.909.643	2.400.119	10.211	20.933	25.054	1.789.580	516.262
URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO	3.553.774	429.914	2.322	4.761	3.586	386.209	248.511
URBANIZABLE SECTORIZADO NO ORDENADO	519.378	111.305	62	127	500	46.786	5.824
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO:	4.073.152	541.220	2.384	4.888	4.086	432.995	254.335
ASENTAMIENTOS RURALES	1.380.883	241.098	787	1.612		50.928	40.604
TOTAL ASENTAMIENTOS RURALES:	1.380.883	241.098	787	1.612		50.928	40.604
	17.363.678	3.182.437	13.382	27.433	29.140	2.273.503	811.201