

# costa teguise

Plan de modernización, mejora e incremento  
de la competitividad de Costa Teguisse

Teguisse, Lanzarote  
TOMO I MEMORIA





## TOMO I. MEMORIA

1_ INTRODUCCIÓN	5 - 13
2_ MARCO LEGAL	15 - 20
3_ INFORMACIÓN	22 - 29
4_ DIAGNOSIS	31 - 44
5_ EL MODELO TURÍSTICO	47 - 51
6_ LÍNEAS ESTRATÉGICAS	52 - 65
7_ MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACCIONES ESPECÍFICAS	66 - 82
8_ EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL	84 - 89

## TOMO II. NORMATIVA - FICHERO URBANÍSTICO

ARTICULADO GENERAL  
FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO  
FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

## TOMO III.

PLANOS

## TOMO IV.

INTRODUCCIÓN  
ESTUDIO ECONÓMICO  
BENEFICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1\_MARCO DE ACTUACIÓN

El presente documento se elabora a partir de la información que se ha recabado de los distintos estudios e información de campo que se elaborado con el fin estratégico, conferido al amparo 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, de desarrollar, con urgencia acciones que reactiven la actividad económica y contribuyan a acelerar el impulso de la modernización y mejora del espacio turístico.

En este contexto, y al amparo de la citada ley, se hace necesaria la formulación de un documento capaz de articular los diferentes estudios que se han desarrollado dentro del núcleo, en materias como, movilidad, estrategia comercial, análisis de los establecimientos turísticos - alojativos, definición de un nuevo modelo turístico, imagen de marca del destino, etc. En definitiva, el documento del Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Costa Teguise ( en adelante PMM de Costa Teguise) , configura una estrategia basada en la oportunidad y necesidad de actuar a partir de la coherencia de las iniciativas de inminente desarrollo recogidas en el mismo y fundamentadas en la instrumentación que viene amparada por la Ley 6/2009.

Teniendo en cuenta este escenario, la redacción del PMM de Costa Teguise establece un orden de prioridades en las intervenciones, en el ámbito público y privado a corto y/o medio plazo y, en su caso, futuras, que guardan coherencia con la estrategia de transformación del modelo del espacio turístico de Costa Teguise, a la vez que se especifican los criterios de diseño de las intervenciones y nuevos proyectos propuestos, siendo el marco idóneo en el que materializar los criterios de intervención establecidos en las Directrices de Ordenación de Turismo, aprobadas por la ley 19/2003, de 14 de abril, y en la ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo; criterios que establecen como base fundamental la renovación del espacio turístico basándose en un proceso de transformación que afecte de forma unitaria al área a rehabilitar, integrando y articulando el espacio público y privado:

#### *Directriz 3. Criterios (NAD)*

- a) La fijación de los límites razonables de crecimiento turístico y los aplicables a la clasificación y calificación del suelo turístico sobre la base de unos parámetros de calidad basados en los niveles de infraestructura y la conservación del patrimonio natural, cultural y del paisaje insular, teniendo presente la escasez de los recursos naturales, la fragilidad de los ecosistemas insulares, la evolución económica de cada isla y las expectativas sociales y laborales de la población.*
  
- b) El fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada y la regeneración de la ciudad turística degradada.*
  
- c) La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comprometen el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática diversa y amplia.*

## 1. INTRODUCCIÓN

Activar un nuevo modelo requiere de ideas innovadoras que doten a la Ciudad Turística existente de espacios de calidad, habitables, polifuncionales y variados, que generen atracción y necesidad de ser explorados, ofertando nuevas experiencias al visitante. Para atender mejor las necesidades del visitante es recomendable fomentar la utilización de los sellos de calidad Family Welcome, Wellness Delight, Volcanic Experience y especialmente Water Sports Experience que pone en valor las cualidades náuticas, siendo las playas de Costa Teguiise un lugar privilegiado para la práctica de deportes acuáticos.

Para dotar a la Ciudad Turística de Costa Teguiise de una nueva imagen atractiva y más amable se destaca la importancia de mejorar el contacto de la ciudad con el litoral, con la finalidad de acercar el mar a la ciudad, mediante la creación de espacios de esparcimiento para los ciudadanos y visitantes, donde la naturaleza forma parte de la vida cotidiana y a se posibilita el acceso al litoral desde el interior. Igualmente relevante es la transformación de la red viaria, articulando sus necesidades funcionales con la creación de ámbitos capaces de transmitir sensaciones agradables vinculadas al disfrute de los espacios libres, lugares como plazas y parques. Se proponen nuevos espacios urbanos en forma de paseos o áreas de prácticas deportivas, con la finalidad de asociar usos a los espacios libres preexistentes, recualificando la trama urbana de Costa Teguiise e incentivando la movilidad de una forma sostenible, a través del uso de la bicicleta, al mismo tiempo que se reorganiza la circulación y limita la presencia del automóvil.

Asimismo, el conjunto de acciones que se proponen deben tener en común los criterios de intervención que se planteen en el presente documento, resultando fundamental su coordinación de manera que en su conjunto, aporten una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno, estableciendo a tal fin criterios de diseño y ordenación en relación al mobiliario urbano, materiales, cartelería y señalética, así como la eliminación de elementos innecesarios o inadecuados que invadan la vía pública, reorganizando y limitando, a su vez, la presencia del automóvil y aumentando notablemente la presencia de vegetación.

Teniendo en cuenta este contexto, en el que se van a desarrollar numerosos proyectos que permitirán una profunda transformación de la ciudad turística de Costa Teguiise, el presente documento prioriza las necesidades de intervención, velando por la integración, articulación y coherencia de sus actuaciones en plena correspondencia con los objetivos vinculados al modelo turístico elegido.

A tal fin, se valorará la importancia de las diferentes intervenciones y se ordenarán de forma coherente, tanto física como temporalmente, estableciendo prioridades entre los proyectos de tal manera que los primeros en realizarse sean aquellos que estimulen más a los agentes implicados en el espacio privado, provocando una continua sinergia que fomente la renovación y rehabilitación, para adaptarse al nuevo modelo de Ciudad Turística.

En definitiva, en el marco de aplicación y alcance de este documento, la intencionalidad no es otra que investigar, rehabilitar, renovar, equipar, vincular y proporcionar nuevos focos de actividad que contribuyan a transformar el tejido urbano actual en un espacio abierto, continuo y fluido. Una nueva Ciudad Turística volcada al exterior y con marca, identidad y configuración propia.

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.2\_LA REHABILITACIÓN DE LOS ÁMBITOS TURÍSTICOS

En 1997 se conoció el primer borrador del Libro Blanco del Turismo Canario del siglo XXI, que establece que el producto hegemónico del turismo canario ha llegado a su madurez y entra en una fase de agotamiento con riesgo de conducir a una crisis de viabilidad y rentabilidad. Entre otras estrategias y actuaciones, propone, en relación con la condición urbana de la oferta turística, planes de rehabilitación y uso del patrimonio disponible, planes de reestructuración y mejora de la planta alojativa y otras actuaciones de reordenación de la oferta, entre ellas el desarrollo de normas que fijen parámetros de saturación para evitar la superación de la capacidad de carga territorial de las áreas turísticas.

Otro precedente importante fue la iniciativa de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias, que culminó con la aprobación del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, determinando en el Título II los objetivos y criterios del planeamiento urbanístico para el diseño y ejecución de la urbanización turística.

#### LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL Y ESPAÑOLA

En la bibliografía general sobre el turismo se ha generalizado, en la última década, la preocupación por el agotamiento del modelo y la necesidad de regeneración de las áreas saturadas. En la década precedente se conocieron muy contadas propuestas de intervención sobre esta situación, sin embargo, ya el Plan Funcional de Turismo del Estado de Hawaii, aprobado en 1984, incorporaba no solo una preocupación, sino la programación articulada y sistemática de las acciones que hoy, década y media después, empiezan a tenerse generalmente por necesarias:

- Regulación de los cambios de uso entre alojamiento residencial y para visitantes.
- Políticas de recualificación de áreas preexistentes, incluso mediante la aplicación de fondos a su reequipamiento, y la adquisición pública de suelo para parques y espacios libres.
- Dotación de infraestructuras y servicios urbanos, regulando su financiación entre recursos públicos y empresariales privados.
- Asegurar espacios públicos al servicio de los hoteles y complejos turísticos.
- Asegurar la planificación urbana de todo destino turístico y de sus equipamientos y fomentar las actividades de los visitantes.

En Europa es a partir de 1990 cuando se formula la reordenación y rehabilitación de núcleos turísticos como una estrategia sistemática y sobre todo con una referencia explícita a sus contenidos urbanísticos y ambientales como línea de actuación principal.

## 1. INTRODUCCIÓN

Es este el momento en que el sector público asume protagonismo emprendedor, articulando la gestión y desarrollando acciones públicas. En Holanda, Scheveningen es un ejemplo muy temprano y significativo de regeneración de un núcleo en declive que se inició ya a finales de los años 60 con acciones de las autoridades públicas.

La característica fundamental de este proceso es la formación de entes ad hoc, normalmente en forma de consorcios o agencias de iniciativa pública, que se instituyen de forma mixta, con la participación de empresarios privados.

En España, las primeras decisiones operativas se produjeron en Baleares, su actividad legislativa fue la primera en España, que asumió que la densidad territorial ha de ser el principal parámetro de calidad y adecuación ambiental de la oferta turística creando mecanismos para incentivar la reconversión de establecimientos hoteleros obsoletos.

A principios de los noventa se inician actuaciones significativas de regeneración de la oferta turística en la Costa Brava catalana, adoptando como objetivo básico la reconversión de la oferta orientada por el modelo de alojamiento masivo, sustituyendo "cantidad por calidad". Para ello, promueven las actuaciones de renovación preferentemente a las de nueva construcción, protegen y recuperan el entorno de los núcleos turísticos, emprenden operaciones de adaptación de las estructuras urbanas al turismo residencial, reduciendo alturas y densidades de edificación, etc.

Los planes de Excelencia Turística, referidos a la regeneración de los destinos maduros, programaron actuaciones de mejora ambiental y paisajística, equipamiento y espacios libres, infraestructuras y servicios urbanos, diversificación y cualificación de la oferta turística, formación profesional y gestión empresarial.

En lo que se refiere a la regeneración de núcleos turísticos maduros, el Plan Integral de Calidad del Turismo Español (PICHTE) asume como objetivo fundamental la calidad, cuyos objetivos asociados son la desconcentración geográfica de la demanda, la diversificación de la oferta, la implantación de modelos de desarrollo sostenible, la creación de empleo nuevo y más cualificado en el sector y el incremento de la rentabilidad turística.

La actuación pública normativa más innovadora en el actual panorama español de la política turística está contenida en la Ley 1/1999 de 24 de Marzo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares que desincentiva la cantidad, optando por la mejora de la calidad de lo ya existente y regulando la modernización permanente de los alojamientos turísticos con el objetivo de que la oferta no actualizada desaparezca del mercado e insiste también en la incompatibilidad espacial del uso de alojamiento turístico con el residencial.

La actuación pública normativa más innovadora en el actual panorama español de la política turística está contenida en la Ley 1/1999 de 24 de Marzo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares que desincentiva la cantidad, optando por la mejora de la calidad de lo ya existente y regulando la modernización permanente de los alojamientos turísticos con el objetivo de que la oferta no actualizada desaparezca del mercado e insiste también en la incompatibilidad espacial del uso de alojamiento turístico con el residencial.



## 1. INTRODUCCIÓN

Su contenido más innovador, que se ha difundido ampliamente bajo la idea genérica y la expresión de "moratoria turística", es el estricto condicionamiento de autorización de establecimientos de alojamiento turístico a la baja definitiva de otros establecimientos en la misma isla.

### 1.3\_OBJETIVOS Y ORGANIZACIÓN DE LA ESTRATEGIA.

La estrategia institucional emprendida conjuntamente por el Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de TeguiSe contempla como figura idónea para gestionar, de manera inmediata, los espacios relacionados con la rehabilitación urbana de Costa TeguiSe, la redacción del Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa TeguiSe. La elección de esta figura viene avalada por la puesta en vigor de las directrices de ordenación de Turismo de Canarias y la ley 6/2009, de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Con respecto a su contenido y organización, el Plan se ha elaborado con la finalidad de definir el modelo turístico del destino y ofrecer cobertura a las actuaciones, públicas y privadas, relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa o de la infraestructura turística, y a los de remodelación urbanística incluidos en el presente documento.

En cumplimiento de la Directriz 21 de la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias y del artículo 15 de la ley 6/2009, de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, se desarrolla el presente documento para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa TeguiSe como marco integrado, organizativo, de planificación y ejecutivo.

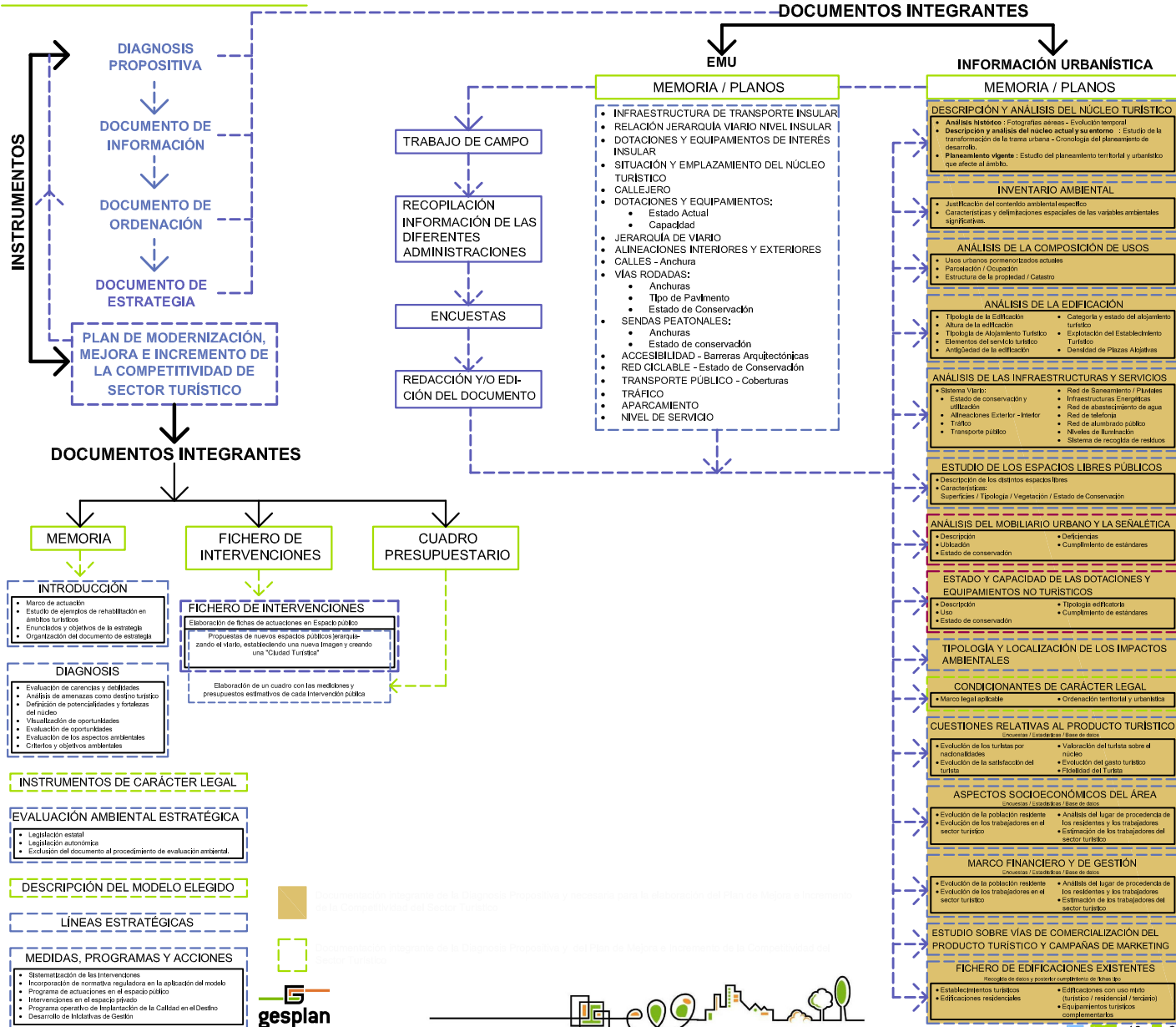
En la elaboración del presente documento se integran los objetivos que desarrollan cada uno de los epígrafes enunciados a continuación y que, en conjunto, permiten organizar un programa de actuaciones integrado del ámbito de intervención con el objetivo central de promover una verdadera renovación y recualificación de este núcleo turístico. Los apartados que desarrollan los objetivos y su organización son:

- Definición del Modelo turístico.
- Programa de actuaciones de rehabilitación, acondicionamiento y organización del espacio público.
- Programa de implantación de la Calidad en los servicios públicos.
- Plan de marketing y comunicación.
- Definición de una identidad como destino.

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa TeguiSe, TeguiSe, Lanzarote

1. INTRODUCCIÓN

ESQUEMA DE SISTEMATIZACIÓN DEL DOCUMENTO



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.4 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

La isla de Lanzarote se encuentra a una distancia de 140 km de la costa noroccidental africana y de 1.000 km del punto más cercano del continente europeo, el sur de la Península Ibérica. Es la más septentrional y oriental de las Islas Canarias y tiene una superficie de 845,93 km<sup>2</sup>. La isla tiene una distancia de 58 km longitudinalmente y de 34,5 km transversalmente, siendo su altura máxima de 670 m., correspondiente al pico de Las Peñas del Chache. Al norte de la isla se encuentran los islotes e islas menores de Alegranza, La Graciosa, Montaña Clara, Roque del Este y Roque del Oeste, que conforman el Archipiélago Chinijo, administrativamente dependiente de Lanzarote, la cual fue declarada en 1993, Reserva de la Biosfera por la Unesco. Además, han sido declarados un total de 13 Espacios Naturales Protegidos, que suponen más del 40% del territorio insular, entre los que destaca el Parque Nacional de Timanfaya.

Lanzarote consta de siete municipios, con capital insular Arrecife, siendo la principal actividad económica de la isla el turismo.



Teguiise es el municipio más extenso de la isla, que va desde la costa este a la oeste. Su capital lo fue también de la isla desde la primera mitad del siglo XV hasta 1852. Se halla situada a 10 km de la costa y a unos 220 m de altitud. Fue el primer núcleo urbano de Canarias y fue declarado Conjunto Arquitectónico Histórico - Artístico en los años ochenta.

Costa Teguiise se sitúa en la costa sur del municipio de Teguiise, al este de la isla de Lanzarote, a una distancia de 7,6 km de Arrecife y de 14 km del aeropuerto de Guacimeta, principal vía de comunicación con el exterior. Tiene una población residente de 6.740 habitantes (según datos de 2009 del ISTAC).

## 1. INTRODUCCIÓN

El núcleo queda delimitado por las siguientes vías:

- Al norte, por la Avenida del Golf (que rodea el Campo de Golf) y las calles Ruta del norte (también conocida como Fuentecita) y Atalaya.
- Al sur, por la franja litoral.
- Al oeste, por las calles Cactus y Rafael Alberti.
- Al este, por la calle Atalaya, la rotonda Islas Canarias y la Avenida Islas Canarias.

La ordenación de Costa Teguisse se ha llevado a cabo desde el "Plan Especial de Ordenación La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de Teguisse", aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 31 de marzo de 1973, promovido por Unión Explosivos Río Tinto S.A. Tras su aprobación este Plan Especial ha sufrido numerosas modificaciones.



Plan Especial de Ordenación La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de Teguisse, 1973.

Para el presente estudio se han considerado los límites del citado Plan Especial, incluyendo el Campo de Golf por considerarlo un equipamiento relevante para el núcleo turístico.

## 1. INTRODUCCIÓN



Ámbito de estudio (Ortofoto de Costa Teguiise, 2009)

Con la aprobación del Plan Especial de Ordenación La Maleza de Tahiche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, se inició la ejecución del Proyecto de Urbanización, y en los años siguientes se comenzó la construcción de los primeros alojamientos turísticos y equipamientos, como el campo de golf, así como la edificación residencial, con un ritmo de crecimiento constante. Sin embargo, este desarrollo se estancó a partir del año 2000, tras la aprobación de la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote en ese mismo año.

Se considera que los problemas urbanísticos y ambientales que actualmente presenta este núcleo son principalmente consecuencia de los siguientes factores:

- Suspensión del planeamiento urbanístico.
- Gran superficie de suelo vacío sin consolidar por la edificación (aproximadamente un 43% del total).
- No se han ejecutado las dotaciones y equipamientos, ni se han tratado la mayoría de los espacios libres previstos en el PEOT.
- Obsolescencia de la planta alojativa.
- Alto porcentaje de alojamiento turístico convertido en residencial, provocando un alto grado de mezcla de usos. Aunque está permitido para establecimientos extrahoteleros, supone una pérdida de oferta alojativa y autorizaciones previas.
- Infraestructura viaria deteriorada por la falta de mantenimiento, sin jerarquizar y sobredimensionada para el carácter urbano y turístico del núcleo.

La problemática del núcleo de Costa Teguiise se trata más detenidamente en el apartado de Diagnósis.

Paseo marítimo (estado actual)



## 2. MARCO LEGAL

### 2.1\_MARCO LEGISLATIVO

El presente Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa Teguiise, se elabora en el marco de la Ley de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del Turismo, que establece en su Artículo 15, lo siguiente:

1. *"Los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, quedan sometidos al cumplimiento del trámite de cooperación administrativa previsto en el artículo 11 del Texto Refundido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000.*

2. *Las actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa o de la infraestructura turística, o a los de remodelación urbanística incluidas en los planes y programas de modernización, mejora y competitividad del sector turístico a que se refiere el apartado anterior podrán ser exceptuadas por el ayuntamiento de la licencia municipal, quedando, en este caso, sometidos al régimen de comunicación previa a aquel.*

*A tal efecto, el promotor deberá comunicar al ayuntamiento el inicio de la actividad de ejecución del proyecto, con una antelación de 30 días, mediante escrito al que se acompañe una descripción suficiente de la actuación y las autorizaciones otorgadas. Dentro de ese período de 30 días, el ayuntamiento sólo podrá denegar el inicio de las actividades si la actuación proyectada no se ajusta al Plan de Modernización, Mejora y Competitividad aprobado por el Gobierno o a las autorizaciones otorgadas.*

3. *En el caso de que los proyectos de sustitución, rehabilitación o mejora a que se refieren los apartados anteriores no se encuentren previstos en el planeamiento vigente, o sean contrarios a las determinaciones del mismo, el Plan o programa específico que les dé cobertura y que promueva y apruebe el Gobierno tendrá una tramitación abreviada y de fase única, en la que se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quien además le corresponde aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa, determine su exención en aplicación de la normativa vigente.*

*En el supuesto de que se determine la necesidad de llevar a cabo la evaluación ambiental estratégica del plan o programa, o la declaración de impacto ambiental de cualquiera de los proyectos previstos en la actuación planificada, será dicha comisión el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental, o la declaración de impacto ambiental, en su caso.*

*El documento de planeamiento abreviado será sometido a informe del ayuntamiento en cuyo término municipal se lleve a cabo la actuación y del cabildo insular correspondiente, y se expondrá al trámite de información pública, que, en el caso de precisarse su evaluación ambiental estratégica, contendrá el estudio de sostenibilidad, extendiéndose el plazo de información pública a cuarenta y cinco días naturales.*

4. *El Plan o programa específico, una vez aprobado por el Gobierno, será incorporado a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes como modificación de los mismos, en el ámbito afectado, en su caso."*

## 2. MARCO LEGAL

Destacar también los Artículos 13 y 14 de la citada Ley de Medidas Urgentes, que establecen entre sus determinaciones, Incentivos y Medidas para la Renovación de la Infraestructura y Edificaciones Turísticas.

*"Artículo 13.- Convenios de Sustitución.*

*El planeamiento urbanístico, en su caso en el marco de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, si estuviera vigente, podrá incorporar las compensaciones urbanísticas acordadas mediante los convenios de sustitución a que se refiere el artículo anterior, con las siguientes limitaciones:*

*a) En el caso de sustitución de la planta alojativa o de la infraestructura de ocio turístico de un emplazamiento urbano que el planeamiento determine sobresaturado, y para el que la reforma interior que contemple haga precisa la deslocalización o traslado de aquellas edificaciones y usos, ocupaciones y edificaciones de su actual emplazamiento, se podrán autorizar nuevos aprovechamientos turísticos en la cuantía siguiente:*

*1) Si el propietario cede a la Administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, y la nueva implantación alojativa se lleva a cabo en suelo ya clasificado como urbanizable, sectorizado y ordenado, o en suelo urbano categorizados para uso turístico, que contasen con todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, se podrán otorgar las autorizaciones previas de las exigibles en virtud del artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en cuantía de tres plazas alojativas por cada una de las sustituidas. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquéllas.*

*2) Si el propietario no cede a la Administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, pero el solar se destina a oferta no alojativa complementaria del sector turístico cuya implantación haya definido el planeamiento insular como de interés para el área en cuestión, la cuantía será de dos plazas alojativas por cada una de las plazas sustituidas. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquéllas.*

*3) Para los supuestos regulados en los dos apartados anteriores, si los nuevos establecimientos aumentan de categoría en relación a los sustituidos, se podrá incrementar una plaza más por cada una sustituida.*

*b) En todos los supuestos anteriores, las nuevas plazas alojativas no podrán tener categoría inferior a cuatro estrellas en el caso de los hoteles, o de tres llaves en el caso de los apartamentos turísticos, y deberán disponer de equipamientos de ocio, deportivos, culturales, o de salud."*

*"Artículo 14.- Incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora.*

*1. La rehabilitación integral de cualquier establecimiento alojativo turístico, previamente declarado por la consejería competente en materia de turismo, en situación de deterioro u obsolescencia, y una vez comprobada la suficiencia de la actualización proyectada y siempre que su categoría prevista sea al menos de cuatro estrellas para los hoteles o de tres llaves para los apartamentos turísticos, dará lugar al derecho a la obtención por su titular de autorizaciones previas para nuevas plazas alojativas, hasta un cincuenta por ciento más de las que tenía autorizadas el establecimiento en el caso de los hoteles, y el veinticinco por ciento en el caso de los apartamentos turísticos, porcentaje que podrá aumentarse en otro veinticinco por ciento más por cada grado de categoría aumentado, sin que en ambos casos el incremento supere el cien por cien de las plazas preexistentes. La rehabilitación de hoteles no permitirá su transformación en apartamentos turísticos.*



## 2. MARCO LEGAL

2. Se entenderá que la rehabilitación es integral, cuando las actuaciones afecten de modo genérico a la modernización o aumento de la calidad del establecimiento, de forma que trasciendan de la mera obra menor o de estricta conservación, ya se trate de la edificación e instalaciones existentes como de la implantación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen el establecimiento originario, siempre que la inversión por cada plaza alojativa en el hotel o apartamento turístico supere, para cada categoría que se pretende alcanzar con la rehabilitación, el importe que se establezca reglamentariamente.

3. La materialización de las nuevas plazas así autorizadas podrá realizarse en la ampliación del establecimiento rehabilitado, si la edificabilidad asignada por el planeamiento general a la parcela de su emplazamiento lo permite, o bien alternativamente total o parcial en otros suelos en la misma isla, urbanos de uso turístico, o urbanizables turísticos, sectorizados y ordenados, que tenga todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, y previo compromiso de ejecución de la urbanización debidamente afianzado por el cincuenta por ciento del importe de la ejecución.

4. Los derechos a la obtención de autorizaciones previas serán transmisibles por el nudo propietario por los medios previstos en Derecho, una vez concluida la rehabilitación de la que traen causa, debiéndose comunicar al cabildo insular respectivo el cambio de la titularidad en su caso. El plazo de prescripción en la transmisión de estos derechos será de tres años, contados desde la notificación fehaciente a la Administración de la completa ejecución del proyecto de rehabilitación aprobado.

5. El otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento de las nuevas plazas alojativas adicionales quedará condicionado a la comprobación por la Administración de la correcta ejecución del proyecto de rehabilitación presentado, y en caso de no haberse completado, a la presentación de garantía suficiente para su finalización dentro de los 18 meses siguientes. El otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento implicará asimismo la suspensión automática, sin necesidad de procedimiento, de los títulos de funcionamiento y apertura de un número equivalente de las plazas alojativas existentes a rehabilitar, hasta tanto no se ejecuten íntegramente las obras de mejora y rehabilitación de los establecimientos alojativos, en su caso."

Asimismo, le es de aplicación el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo -TRLOT/CENC, la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General, destacando de estas las Directrices 122 (Renovación edificatoria y rehabilitación urbana) , 123 (Límites y ritmos de crecimiento) y 124 (equipamiento complementario) y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, mención especial para la Directriz 21 (Delimitación y definición de la estrategia de rehabilitación) , el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial que le pudiera afectar.

## 2. MARCO LEGAL

### 2.2\_PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

#### Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias

Además, este documento se adaptaría al marco legislativo definido por la Ley 19/2003 de Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, que desarrollan el modelo turístico establecido para el archipiélago y las condiciones de crecimiento como parte de la estrategia a seguir para lograr un turismo sostenible. Su memoria, en el capítulo III "Descripción y Justificación", apartado 5, dedicado al Crecimiento, expone que "el futuro crecimiento turístico debe estar orientado a potenciar la competitividad de los productos turísticos y a enriquecer la oferta existente, en lugar de a mantener una constante ampliación del número de establecimientos de alojamiento turístico".

A la hora de elaborar este documento se han tenido en cuenta los siguientes criterios básicos reflejados en la Directriz 3 de la citada Ley 19/2003:

- a) La fijación de unos límites razonables de crecimiento turístico y los aplicables a la clasificación y calificación del suelo turístico sobre la base de unos parámetros de calidad basados en los niveles de infraestructura y la conservación del patrimonio natural, cultural y del paisaje insular, teniendo presente la escasez de los recursos naturales, la fragilidad de los ecosistemas insulares, la evolución económica de cada isla y las expectativas sociales y laborales de la población.
- b) El fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada y la renovación de la ciudad turística degradada.
- c) La primacía de la calidad sobre el crecimiento cuantitativo y la orientación de la actividad turística hacia los sectores más rentables, que comporten el incremento de la productividad por gasto, especialización y duración de la estancia, así como la creación de una oferta multitemática diversa y amplia.

Dicho todo esto, el PMM de Costa Teguiise es coincidente con el planeamiento vigente y las Directrices de Ordenación del Turismo en cuanto sostiene una ordenación que tiene en cuenta la conservación del medio ambiente y pretende la mejora de Costa Teguiise en cuanto a infraestructuras, movilidad, paisajes y, a su vez, establece un nuevo modelo de ciudad turística basado en la calidad y el entorno, en definitiva, una ciudad distinta y única.

#### Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote

Por Decreto 63/1991, de 9 de abril, se aprobó definitivamente el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote, publicándose en los Boletines Oficiales de Canarias de 17, 19 y 21 de Junio de 1991.

Mediante Decreto 95/2000, de 22 de mayo, se aprueba definitivamente la Revisión Parcial del citado Plan Insular (BOC núm. 66, de 29-5-2000), que tuvo, como principal objetivo "la reducción del ritmo de crecimiento turístico y residencial y la cualificación de la oferta de alojamiento turístico, lo que afecta primordialmente a los Títulos Segundo y Cuarto de las Normas del Plan Insular, referido a los núcleos turísticos y Arrecife, en lo que hace mención a la nueva previsión de distribución de la población por municipios y a la programación de las nuevas plazas alojativas, en sus distintos usos para el período 2000-2010, sin establecer o modificar clasificaciones de suelo". Esta Revisión ha sido objeto de anulación, al devenir firme la Sentencia nº254, de 2 de octubre de 2006, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, dictada en el procedimiento ordinario.

## 2. MARCO LEGAL

nº 1114/2000, contra el Decreto 95/2000, de 22 de mayo, por el que se aprueba definitivamente la revisión parcial del Plan Insular de Lanzarote, figurando en el BOC de 21 de mayo de 2010, la Resolución de la Presidencia del Gobierno por la que se hace pública dicha Sentencia que declara tal nulidad.

En ejecución de 16 de julio de 2002 (RJ 2002, 9961), dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (Sección 5ª), en el recurso de casación número 5896/1998, dimanante del recurso contencioso-administrativo número 638/1991 y acumulados, sobre el Decreto 63/1991, de 9 de abril, que aprobó definitivamente el Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote, se dictó el Decreto 89/2003, de 12 de mayo (BOC número 126, de 3-7-2003), que motivó la corrección, en los términos derivados de la ejecución de Sentencia, de los siguientes artículos afectados por esta modificación: 2.2.3.7, B.6; 2.2.3.7, B.7; 4.2.1.9, B.2; 4.2.1.9, B.3; 4.2.1.9, B.4; 4.2.1.9, B.5; 4.2.2.3, A.4; 4.2.2.9, A.1 y 4.2.2.9, 2.C.g.

El 26 de enero de 2005 se publicó en el BOC el Decreto 176/2004, de 13 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº1 del Plan Insular de Lanzarote referente entre otros aspectos, según la propia Memoria del documento, "reajustar algunos aspectos normativos muy concretos del vigente PIOT de Lanzarote en relación con cinco cuestiones sometidas a un rápido proceso de cambio: la ordenación de las actividades extractivas, la ordenación de los Sistemas Generales Insulares y en concreto los criterios y procedimientos para su ubicación en suelo rústico, la regulación de la implantación de instalaciones ganaderas colectivas, la regulación del turismo rural y el establecimiento de criterios para la cuantificación de las plazas turísticas". En este documento se establece que en tanto no se adapte el planeamiento general, o en su caso, el planeamiento parcial o especial, solo podrá concederse nuevas licencias para alojamiento turístico o residencial en el período 2000-2010 hasta cubrir el 25% del número de plazas, asimismo, considera revisar la distribución parcial de las edificabilidades en los planes parciales y zonas turísticas para adaptar la oferta a la nueva demanda. Entre los Planes Parciales detallados se encuentra el de Costa Teguiise. Considerándose, por tanto, que habrá de estarse sobre la vigencia del D.176/2004, a los términos concretos de la ejecución de la Sentencia número 254, de 2 de octubre de 2006, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, dictada en el procedimiento ordinario nº1114/2000, contra el Decreto 95/2000, de 22 de mayo, por el que se aprueba definitivamente la revisión parcial del Plan Insular de Lanzarote.

### Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento

La COTMAC, en sesión celebrada el 12 de marzo de 2001, aprobó definitivamente, de forma parcial, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Teguiise, y en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2002, de nuevo se aprueba definitivamente de forma parcial un Texto Refundido de este documento, pero manteniendo la suspensión de los núcleos turísticos- residenciales de Costa Teguiise y de Islas Home por estar afectados por la Ley 6/2001, y debiendo subsanarse otros aspectos que se relacionan en el acuerdo, con carácter previo a su publicación. Finalmente, la COTMAC, en sesión celebrada el 20 de mayo de 2003 acordó aprobar definitivamente de forma parcial el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Teguiise, manteniendo la suspensión de los núcleos turísticos-residenciales de Costa Teguiise y de Islas Home acordada por

## 2. MARCO LEGAL

la COTMAC en sesión de 17 de diciembre de 2002, acuerdo que debe entenderse sustituido por este, y suspender, asimismo, determinaciones que afectaron a Mozaga, Muñique y Los Valles. En sesión de 5 de noviembre de 2003 se aprobaron esas determinaciones pendientes, de forma definitiva, al haberse cumplimentado las condicionantes establecidos en el acuerdo anterior. La normativa de las NNSS de Planeamiento aprobadas parcialmente por distintos acuerdos de la COTMAC, fueron publicadas en el BOP nº7 de 16 de enero de 2004. Por tanto, las NNSS municipales quedaron suspendidas para el núcleo turístico-residencial de Costa Teguiise.

### Plan Parcial Especial de Ordenación Turístico Residencial

El Plan Parcial Especial de Ordenación Turístico Residencial “La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de Teguiise” se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 31 de marzo de 1973, siendo actualmente el instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el núcleo de Costa Teguiise. Posteriormente se han aprobado diversos estudios de detalle en el citado Plan Parcial, no constando la publicación de los mismos.



TAPAS - PESCADOS FRESCOS - MARISCOS

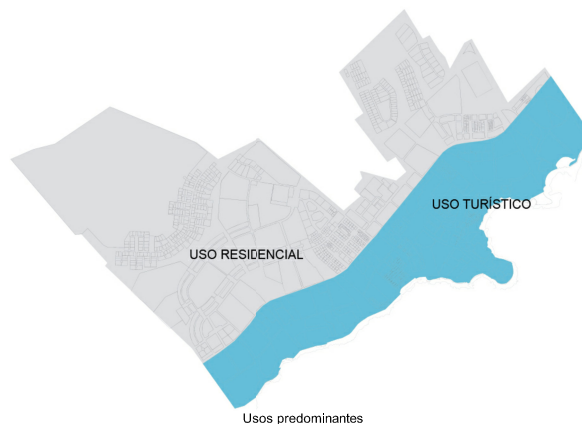
TRADITIONAL SPANISH TAPAS



### 3. INFORMACIÓN

#### 3.1\_ESTADO ACTUAL

El núcleo de Costa TeguiSe se encuentra dividido por la Avenida de Las Palmeras en dos grandes zonas con usos diferenciados. Al norte, el uso es principalmente residencial mientras que en el sur es sobre todo turístico y está vinculado al espacio de costa. En esta última zona, son destacables tres áreas residenciales que interrumpen la continuidad del uso turístico: La Mareta, Playa Bastián y el Pueblo Marinero.



#### Uso turístico

Según la zonificación original del "Plan Especial de Ordenación La Maleza de Tahiche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de TeguiSe", la mayor parte del núcleo estaba destinada al uso turístico, a excepción de algunas bolsas en las que se concentran uso residencial y áreas mixtas turístico-residenciales. Sin embargo, décadas después gran parte de las parcelas destinadas a uso turístico siguen sin estar edificadas. El crecimiento turístico se ha ralentizado en los últimos años, hasta quedar totalmente detenido con la suspensión del planeamiento en el año 2002.



### 3. INFORMACIÓN

#### Uso residencial

De las zonas residenciales previstas en el Plan Parcial de 1973, se construyeron primero las situadas en la zona centro (Pueblo Marinero y Playa Bastián) y en el comienzo de la Avenida del Golf. Las áreas residenciales en el límite norte siguen sin estar consolidadas por la edificación. Gran cantidad de las residencias ocupan parcelas de uso turístico y muchas otras son el resultado de la conversión de alojamientos turísticos en residencia.



Uso residencial

#### Uso comercial y restauración

La oferta comercial se concentra en el área de la Avenida del Jablillo, Pueblo Marinero y Avenida Islas Canarias en varios centros comerciales, así como bajos comerciales incluidos en diversas edificaciones, tanto residenciales como turísticas.

Muchos de los complejos turísticos contienen sus propias áreas comerciales, aunque éstas presentan un mayor grado de dispersión. Un gran número de locales dedicados a la restauración se concentran en el entorno de la playa de Las Cucharas.



Uso comercial y restauración



### 3. INFORMACIÓN

#### Uso dotaciones y equipamientos

Las dotaciones y equipamientos, tanto para residentes como turistas, son escasos en todo el núcleo de Costa Teguiise, y se han convertido en el requerimiento más solicitado por sus habitantes. Destacan los dos colegios y el campo de golf de Costa Teguiise siendo el principal equipamiento deportivo.

Sólo existen dos espacios deportivos de uso público, integrados en espacios libres. El resto están incluidos en los propios establecimientos turísticos, aunque con la posibilidad de ser usados por clientes externos. Cerca del campo de golf, a la salida del núcleo por la Avda. del golf, está el parque acuático como principal equipamiento de ocio del área, así como un acuario en el Centro Comercial El Trébol. Además existen otras dotaciones básicas, como las oficinas municipales, policía local y consultorio médico en el centro comercial Los Charcos.



Uso dotaciones y equipamientos

#### Uso espacios libres

Existe una gran cantidad de superficie destinada a espacios libres ( 1.750.000 m<sup>2</sup>, que suponen un 23% de la superficie total de Costa Teguiise) , aunque la gran mayoría está sin ajardinar o equipar. Muchos de estos espacios públicos están previstos en el entorno de los barrancos que atraviesan Costa Teguiise y en las áreas del límite urbano norte. Sólo hay una plaza de trazado tradicional que se encuentra en el Pueblo Marinero, y dos parques suficientemente equipados. El paseo marítimo puede considerarse también como un espacio libre equipado para el disfrute y da acceso a las playas de Bastián, del Jablillo y Las Cucharas, que son el auténtico área de recreo al aire libre para los turistas y residentes.

## 3. INFORMACIÓN



Uso espacios libres

Áreas sin edificar

El problema de la existencia de grandes superficies de suelo sin consolidar por la edificación es uno de los mayores males que adolece el núcleo de Costa Teguiise. Es en la zona oeste, tanto al norte como al sur de la Avda. de Las Palmeras, donde esta situación es más grave.

Aparte de los vacíos urbanos, existe un elevado número de construcciones paradas que suponen un impacto negativo en el paisaje.



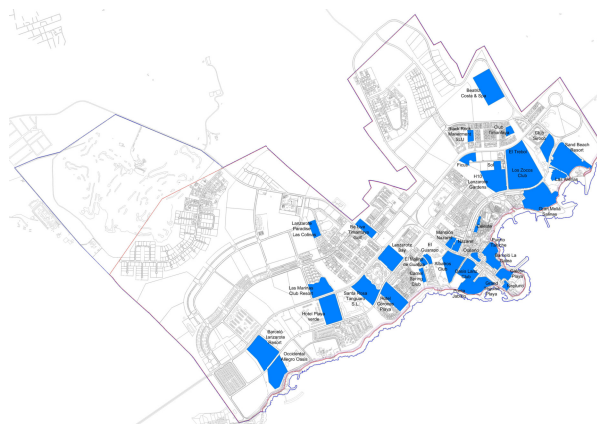
Áreas sin edificar

### 3. INFORMACIÓN

#### 3.2\_ SITUACIÓN ACTUAL: USO TURÍSTICO

En Costa Tegui los tipos de turismo que inciden son el turismo familiar y por supuesto, el turismo de sol y playa, resultando coherente debido a sus condiciones geográficas y climatológicas.

En la planta alojativa, según datos de campo (2010), las camas ofertadas ascienden a 13.196, correspondiendo a establecimientos extrahoteleros el 69,27%, muy superior al número de plazas ofertadas por los establecimientos hoteleros correspondiendo a un porcentaje del 30,73%. Con respecto a los datos proporcionados por el Cabildo de Lanzarote en el año 2007, las camas ofertadas eran de 15.205, por lo que se han dejado de explotar 2.009 plazas, de las cuales, 1.821 han sido por sustitución del uso turístico al residencial. Dentro de la oferta extrahotelera, los apartamentos de tres llaves son los que más plazas ofertan, representando el 45,73%, en cambio, en la oferta hotelera, son los hoteles de cuatro estrellas que representan el 87,23%, del total de la oferta hotelera.



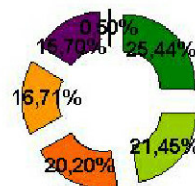
Establecimientos alojativos turísticos

## 3. INFORMACIÓN

## 3.3\_ESTUDIO DE MOVILIDAD

Del Estudio de Movilidad realizado como documentación previa al PMM de Costa Teguiise, se obtiene una serie de resultados en cuanto a los medios de transporte más utilizados, tanto desde el punto de vista del turista como del residente. El resultado es que el coche de alquiler, es el medio de transporte que más utiliza el turista para desplazarse por Costa Teguiise y sus alrededores durante su estancia vacacional con un 25,44%. A continuación y seguido muy de cerca, se encuentra la guagua y "a pie" con un 21,45% y 20,20%. El 16,71% de los turistas disponen del "Bus Hotel" en sus desplazamientos, el 15,71% de los turistas utilizan el "taxi" y por último el 0,50% de los turistas emplean la bici para sus traslados por el núcleo.

Medios de transporte



El siguiente gráfico detalla qué destinos son más frecuentados por los turistas a la hora de usar el transporte público. El 23,74% de los turistas cuando usan el transporte público tiene como destino principal la playa, el 22,83% de los turistas tienen como destino las zonas comerciales, el 21,00% el núcleo urbano, el 18,72% salen fuera del núcleo urbano y por último el 13,70% el paseo marítimo.

Destino del uso del transporte público



### 3. INFORMACIÓN

De las encuestas realizadas a residentes se desprende que el medio de transporte más usado por los residentes es el vehículo propio, seguido de caminar a pie y la bicicleta. La guagua la utilizan el 48,33%, siendo varias las causas, entre ellas el trabajo y el ocio, en gran medida. Un dato relevante es que el 83,03% de los residentes, utilizan la bicicleta, dato que pone de relieve la importancia de los carriles bici en el ámbito de actuación.

En cuanto a la red rodada de Costa Teguiise, las avenidas existentes; la Avenida de Las Palmeras, la Avenida del Golf y la unión de estas vías con la Avenida del Jablillo son las que soportan mayores intensidades de tráfico, de modo que el 70% de los vehículos que acceden al centro de Costa Teguiise lo hacen por estas vías.



El actual sistema del viario rodado de Costa Teguiise permite la circulación por la mayoría de sus calles, de modo que en la mayoría de la longitud se pueden contabilizar plazas de aparcamientos en todas las zonas que conforman el ámbito de actuación.

En lo que respecta a la red peatonal, la no continuidad en muchos casos debido a la carencia de aceras o al mal estado de las mismas, provoca el tránsito de viandantes por la propia calzada lo que aumenta el riesgo de accidentes. Éste es el riesgo más importante que conlleva la discontinuidad de la red, pues la accesibilidad, en la inmensa mayoría de las situaciones, depende de la homogeneidad de aceras o de peatonales.

La red ciclable actual es casi inexistente a excepción del tramo de la Avenida de Los Coderos de poco más de un kilómetro, por lo que la zona desprovista de esta red es muy amplia. Por lo expuesto anteriormente, queda en evidencia el precario estado de la red, debido a su casi inexistencia, lo que no permite el movimiento dentro del núcleo bajo esta forma de transporte, por lo que este medio no puede ser considerado como transporte alternativo, desaprovechando las posibilidades reales que la geografía evidencia: suaves pendientes inferiores al 5% propicias para el tránsito de bicicletas.

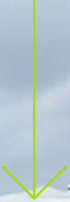
USO COMERCIAL



USO RESIDENCIAL



USO TURÍSTICO



Pizzeria & Kebabs

-KEBAB

UNICOLO  
REVELADO - DESDEPONENTE

BAZAR NIGHT  
SOUVENIR TOBACCO  
FASHIONS CASUALS

S GARMENES



#### 4. DIAGNOSIS

##### 4.1\_ÁMBITO DE ESTUDIO

Costa TeguiSe es el principal núcleo turístico del municipio de TeguiSe , con 13.196 plazas alojativas en explotación ( de acuerdo con los datos de campo de agosto 2010) y el tercero de Lanzarote, después de Puerto del Carmen ( Tías) y Playa Blanca ( Yaiza) . Se apoya sobre un terreno relativamente plano, con ligera pendiente hacia el mar, y con una línea de costa de unos seis kilómetros. A lo largo del litoral se localizan cinco pequeñas playas de fácil acceso, que son de Este a Oeste: Los Charcos, Las Cucharas, del Jablillo, Bastián y del Ancla; siendo la Playa de las Cucharas la más importante. El resto de la costa es rocosa, y con difícil acceso al mar.



Ortofoto de Costa TeguiSe, 2009

##### 4.2\_EVALUACIÓN DE CARENCIAS Y DEBILIDADES DEL ÁMBITO

Los problemas urbanísticos y ambientales que actualmente presenta el núcleo de Costa TeguiSe, son consecuencia principalmente de los siguientes factores:

- Ausencia de planeamiento urbanístico adaptado.

La suspensión del planeamiento urbanístico ha impedido el normal desarrollo del núcleo, creando incertidumbre de cara al propietario que pretenda construir una nueva edificación, así como a posibles inversiones, siendo el sector turístico uno de los más afectados. Este problema se viene arrastrando desde el año 2000, fecha que marca el inicio del estancamiento del desarrollo de Costa TeguiSe.

## 4. DIAGNOSIS

- Urbanización dispersa.

Casi la mitad de la superficie de suelo de Costa TeguiSe está sin edificar. La mayor parte de la edificación se concentra en la zona central de la playa de Las Cucharas, Pueblo Marinero y la zona del Jablillo. Aunque dentro de estas áreas se presentan grandes vacíos, en los barrancos y grandes playas de aparcamientos, el mayor problema se localiza en las parcelas no edificadas. Los extensos vacíos, que incluyen tanto barrancos como solares sin edificar, provocan una urbanización discontinua, con grandes distancias entre establecimientos o puntos de interés, además de generar una imagen de inacabado en toda la urbanización.

- Inadecuada oferta comercial.

Los centros comerciales son antiguos y no responden a la demanda actual de los clientes. Se concentran principalmente en la zona de la Playa de Las Cucharas y la Avda Islas Canarias, lo que conlleva que determinadas zonas de Costa TeguiSe presenten cierta lejanía de las estructuras comerciales, así como adecuación a la demanda.

- Insuficiencia de espacios libres tratados, dotaciones y equipamientos.

Existe una escasa e inadecuada oferta de dotaciones y equipamientos sobre todo de ocio recreativo, cada vez más requerido por los turistas. La oferta de ocio, tanto cultural, recreativo o de ocio nocturno, resulta deficiente, y los turistas deben buscar el entretenimiento fuera de la urbanización. Costa TeguiSe carece de un potente "centro", un lugar de ajetreo y movimiento que facilite la vida turística del núcleo. Respecto a las dotaciones, el consultorio médico resulta insuficiente, faltan espacios deportivos, centros culturales, y la mayoría de las playas carecen de servicios. Existe una gran cantidad de espacios libres, que sin embargo, no han sido tratados ni acondicionados. En la actualidad sólo hay una plaza urbana que funcione como tal en Costa TeguiSe situada en el Pueblo Marinero.



Amplias zonas sin edificar, con falta de mantenimiento de la urbanización.





#### 4. DIAGNOSIS

- Obsolescencia de la planta alojativa.

La oferta alojativa tiene una media de 10 a 15 años de antigüedad y requiere remodelación. Los establecimientos presentan una escasa oferta de servicios. Además, existe un desequilibrio de la oferta alojativa, extrahotelera y hotelera. El 31% de las plazas ofertadas son de establecimientos hoteleros y el restante son extrahoteleros, estando por encima de la media extrahotelera de la isla (62%) .

- Pérdida de capacidad alojativa turística.

La falta de competitividad de Costa TeguiSe como destino turístico, y el deterioro de su oferta alojativa están provocando que gran parte de sus establecimientos turísticos se reconviertan en complejos residenciales. El efecto de esta transformación es la pérdida de plazas para la explotación turística del núcleo y el aumento de la demanda de nuevas dotaciones y servicios para la población residente.

- Deterioro y falta de jerarquía del sistema viario.

En general, las aceras se encuentran en mal estado mientras que las calzadas tienen un mejor estado de conservación, pero existen zonas con insuficiente alumbrado público lo que conlleva inseguridad. La sección de las calles es inadecuada, con calzadas y áreas de aparcamientos sobredimensionados, y escasas zonas verdes. Los turistas necesitan recorrer largas distancias para llegar a las zonas de interés, haciendo, en estas circunstancias, poco grato el paseo por las vías de Costa TeguiSe. Asimismo, es difícil reconocer una jerarquía espacial en el sistema de vías, ya que no hay diferencia entre el carácter urbano de la mayoría de ellas, existiendo numerosas calles sin salida, la gran mayoría en la zona residencial.

En general, la urbanización es poco adecuada para los recorridos peatonales priorizándose el tráfico rodado.



Zona comercial existente

#### 4. DIAGNOSIS

##### 4.3 ANÁLISIS DE AMENAZAS COMO DESTINO TURÍSTICO

4.3.1 DIMENSIONES DE LA CALIDAD: ( grandes grupos que conforman la percepción de un destino)

4.3.1.1 Criterios de calidad y expectativas de los clientes.

Los aspectos que definen la calidad en un destino turístico deben ser abordados desde la expectativa que los clientes tienen sobre el disfrute turístico en su lugar de vacaciones, en este caso en las Islas Canarias y de manera específica en Costa TeguiSe. Ello obliga a establecer dimensiones y factores de calidad, los cuales además requieren segmentación de la demanda, puesto que no todos los clientes tienen las mismas expectativas y se deben contemplar factores sociológicos y grupos de criterios vinculados a tipos de clientes.

Trabajando sobre la percepción de la calidad es necesario hacer análisis cualitativo y vincular a la experiencia de clientes expertos ( clientes que han disfrutado muchos tipos de servicios turísticos) , ya que disponen de mayor criterio comparativo y por tanto, facilitan la identificación clara de elementos de satisfacción estratégicos. Pero además es necesario agrupar los diversos elementos de percepción:

1. Imagen de la zona - Información
2. Características y singularidades
3. Saturación - Masificación
4. Accesibilidad - Lejanía
5. Servicios
6. Precios
7. Garantías

4.3.2 FACTORES DE CALIDAD: ( elementos que aportan valor, grado y expectativas sobre un destino) .

A continuación se detallan cada uno de los elementos de percepción enumerados en el apartado anterior.

1. IMAGEN DE LA ZONA
  - Marca- nombre: Costa TeguiSe.
  - Grado de conocimiento positivo: Medio.
2. CARACTERÍSTICAS Y SINGULARIDADES
  - Clima: Árido
    - Temperatura media: 21 °C
    - Horas de sol al año: 2900 horas.

#### 4. DIAGNOSIS

- Paisaje: Diversas geoformas del litoral de Costa Tegui se.
  - Playas: Diferentes tipos de arena.
  - Oferta lúdico paisajística, cultural y etnográfica: Baja.
  - Vías públicas - entorno urbano y natural: pavimento asfáltico y estado regular.
3. SATURACIÓN Y MASIFICACIÓN
- Espacios libres: 1.750.000m<sup>2</sup>
  - Volumen - altura de las edificaciones residenciales: máximo 2 plantas
  - Tránsito rodado: fluido y denso en calles concretas
  - Concentración poblacional: 21,50 hab/ha
4. ACCESIBILIDAD Y LEJANÍA
- Distancia y medios de transportes desde aeropuerto: 14 km.
  - Distancias interiores y movilidad peatonal: distancia máxima 6 km y falta de continuidad peatonal.
  - Distancias a los lugares de interés turístico: Parque Nacional de Timanfaya (30 km) . Cueva de los Verdes (27,5 km) . La Geria (26,2 km) .
  - Información - señalización: confusa para la ordenación del tráfico de vehículos y señalización turística precaria.
  - Infraestructuras - transportes: carril bici insuficiente, el servicio de taxis cumple con los requisitos y el servicio de guagua presenta una cobertura de paradas deficiente.
5. SERVICIOS
- Alojamiento y tipos: 36,23% en oferta extrahotelera, 63,77% oferta hotelera, ambas obsoletas y homogéneas.
  - Restauración: 36,47% bares, 10,66% cafeterías y 51,87% restaurantes.
  - Compras: 8 centros comerciales, mercadillo semanal y tiendas repartidas por el núcleo.
  - Ocio - deporte: Parque acuático, ocio nocturno y variedad de deportes acuáticos.
  - Médico - hospitalario: Consultorio de salud de Costa Tegui se, Cruz Roja y 10 clínicas privadas.
6. PRECIOS
- Precios del alojamiento: Precio medio temporada de invierno 39,31€, precio medio temporada de verano 77,53€ y precio medio de mayo (mes de menos afluencia turística en 2009) 30,18€.
  - Precios del transporte: 1,15 € desde Arrecife hasta Costa Tegui se, 2,15 € desde Costa Tegui se hasta Tegui se (Arrecife Bus 2010) .

#### 4. DIAGNOSIS

- Precios de los servicios:
  - Aquapark: 22,50 €/ adulto
  - Curso de surf: 270 €/semana.
  - Greenfield en el Club de Golf Costa Tegui: temporada baja 55 €. Temporada alta 68 €.
  - Paddle & Tennis Club Santa Rosa: 12€/hora.



**DÉFICIT DE URBANIZACIÓN**  
Inadecuada relación entre espacios públicos y privados. Aceras estrechas y con malos acabados.



**DÉFICIT DE URBANIZACIÓN**  
Ausencia de diseño de calidad en los espacios públicos. Carencia de áreas de sombra.

#### 7. GARANTÍAS

- Seguridad ciudadana: 92,06% de los turistas encuestados opinan que Costa Tegui es un lugar seguro.
- Protección - respuestas ante reclamaciones del turista: existe oficina del turismo en el núcleo pero no oficina de atención al turista de la policía municipal.
- Amabilidad - empatía: el 97,50% de los residentes opina que la convivencia con los turistas es buena o muy buena.
- Profesionalidad: Alta rotación laboral y bajo perfil formativo.

#### 4.3.3 ÁMBITOS DE RESPONSABILIDAD PARA MEJORAR LA CALIDAD PERCIBIDA EN LA ZONA PROPUESTA:

Para mejorar la calidad del núcleo turístico de Costa Tegui, se ha trabajado en varias fases del proyecto "Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui" pudiendo llegar a una serie de conclusiones que a continuación se exponen en forma de actuaciones e intervenciones.

Las dimensiones de las actuaciones han sido planteadas según lugar de importancia para recuperar la calidad percibida de la zona propuesta de Costa Tegui.

DIMENSIONES	MUNICIPAL	PRIVADA
Planta hotelera y extrahotelera obsoleta		
Excesivo espacio libre sin tratar		
Espacio marítimo en mal estado e intermitente		
Zonas comerciales en situación de precario		
Escasez de oferta e infraestructuras de ocio y cultural		
Mal estado de las aceras y calzadas		
Mobiliario público heterogéneo		
Zonas con mala accesibilidad para discapacitados		
Carencia de iluminación nocturna		
Parques infantiles en mal estado		
Pobre oferta del carril bici		

## 4. DIAGNOSIS



Zonas comerciales de escaso atractivo.



MOBILIARIO HETEROGÉNEO

4.4 DEFINICIÓN DE POTENCIALIDADES Y  
DEBILIDADES DEL NÚCLEO

Costa TeguiSe, está situada al este de Lanzarote, muy cerca de la capital insular, Arrecife, y a poco más de 10 minutos en coche del Aeropuerto de Guacimeta. Se trata de una de las principales zonas turísticas de la isla.

La apertura de la Isla de Lanzarote al turismo se produjo en 1960, hecho que causó una gran transformación, primero en Puerto del Carmen y posteriormente en Costa TeguiSe.

César Manrique, tuvo un destacado papel en la década de los 70 creando para el núcleo turístico de Costa TeguiSe, "El Pueblo Marinero" y participó en la remodelación de la Residencia Real de La Mareta, cedida por el Rey Hussein de Jordania a la Familia Real Española.

Costa TeguiSe, presenta un importante litoral marítimo unido por cinco diferentes playas, Los Charcos, Las Cucharas, El Jablillo, Bastián y El Ancla, siendo la Playa de Las Cucharas la más importante. Las zonas de las playas son las de mejor y más fácil acceso, el resto es prácticamente abrupto. La Playa de las Cucharas y de los Charcos se presta muy bien para aquellos que son amantes del Windsurf mientras que la de Bastián es muy propicia para las familias con niños. Esto refuerza la idea de que las playas son uno de los más importantes atractivos con los que cuenta Costa TeguiSe.

El principal sector económico del núcleo es el turístico. El 46% de los residentes en el núcleo turístico nacieron en el extranjero. En los últimos años, el índice de ocupación poblacional ha ido disminuyendo paulatinamente con un descenso en el período 2007-2009 del 23,22%.

Otro dato importante como debilidad, que afecta sobre todo al sector turístico, es que se han perdido muchas plazas alojativas turísticas debido al cambio de uso de establecimientos turísticos a residenciales, 1.913 plazas en los últimos 3 años (según datos de campo 2010).

#### 4. DIAGNOSIS

Este estudio tiene por finalidad obtener los puntos fuertes y débiles del núcleo turístico de Costa TeguiSe, tratando de maximizar los primeros y minimizar el efecto negativo de los segundos.

##### Puntos débiles

- Oferta hotelera y extrahotelera obsoleta, siendo la extrahotelera superior a la hotelera.
- Escasa oferta de ocio nocturno.
- Escasa oferta cultural y de ocio.
- Instalaciones culturales y de ocio insuficientes para residentes.
- Abundantes espacios libres sin tratar.
- Insuficientes carriles bicis.
- Parques infantiles en mal estado.
- Mal estado de las aceras.
- Baja calidad de las infraestructuras complementarias del turismo.
- Consultorio de salud deficiente para la demanda.
- Problemas de accesibilidad.
- Paseo marítimo en mal estado e intermitente.
- Infraestructuras viarias y de iluminación en situación precaria.
- Pérdida de arena en algunas de las playas.
- Bajo posicionamiento del producto de Costa TeguiSe.
- Valoración de aprobado bajo para el núcleo turístico.
- Mobiliario urbano heterogéneo.
- Escasa oferta comercial y de baja calidad.

##### Puntos fuertes

- Existencias de cinco playas a lo largo de todo el litoral marítimo.
- Proximidad a la capital y al aeropuerto.
- Ambiente de tranquilidad y relax.
- Campo de golf.
- Existencia de un acuario.
- Parque acuático.
- Amplia oferta de deportes acuáticos.



Escasez de actividad de ocio.

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa TeguiSe, TeguiSe, Lanzarote

#### 4. DIAGNOSIS

- Realización de un campeonato de Windsurf con promoción a nivel mundial.
- Amplia oferta de restauración.
- Excelente clima durante todo el año.
- Presencia de obras relevantes de César Manrique (Pueblo marinero, La Mareta, etc.)
- Presencia de importantes personalidades que visitan el núcleo gracias a la ubicación de la Residencia de La Mareta.
- Seguridad ciudadana.
- Hospitalidad hacia los turistas.
- Buena calidad del mar.
- Baja contaminación atmosférica y acústica.
- Buenas comunicaciones (Internet, cobertura móvil, etc.) .

La muestra para realizar el estudio en Costa TeguiSe queda definida por la elaboración de 334 encuestas, que a su vez se divide en dos grandes grupos: residentes y turistas. La muestra de residentes se compone de 120 encuestas y la de turistas de 214. A continuación se expone un resumen de los resultados obtenidos.

Razones para elegir Costa TeguiSe	
Descansar/ Relajarse	93,93%
Disfrutar del tiempo libre con la familia y/o amigos	93,93%
Escapar de la rutina	90,65%
Conocer su entorno natural	85,52%
Buscar entretenimiento y diversión	78,31%
Conocer nuevos lugares	77,57%
Conocer sus culturas y formas de vida	66,36%
Conocer su patrimonio histórico/cultural	66,36%
Integrarse en la vida y las actividades de la gente local	52,33%

El turista opina positivamente	
Es un lugar seguro para visitar	92,06%
Su clima resulta agradable	88,78%
Es un lugar tranquilo	85,51%
Los habitantes son amables y hospitalarios	85,05%
Las playas son atractivas	82,24%
Presenta un fácil acceso desde otros destinos	77,10%
Su gastronomía es rica y variada	71,49%

El turista opina negativamente	
Actividades y Oferta cultural	46,26%
Centros y zonas comerciales	40,65%
De la poca diversidad de flora y fauna	50,47%

Resultados de las encuestas (elaboración propia, 2010)

#### 4. DIAGNOSIS

Resumiendo, Costa Teguiise ha ido perdiendo un gran número de turistas a lo largo de los últimos años, acelerado aún más por la crisis que ha padecido el resto de países europeos. Lo más preocupante es que detrás de este descenso también esté involucrada la percepción no tan buena de la obsolescencia de los establecimientos turísticos, el desuso de los centros comerciales, el mal estado de muchas de las aceras y viario del núcleo, un mobiliario urbano heterogéneo y una mezcla de usos turísticos y residenciales dentro del mismo entorno.

En cambio, sabemos que Costa Teguiise es capaz de mostrar y ofrecer su mejor cara a través de sus playas, de la seguridad como destino, la buena convivencia entre el turista y el residente, así como por su gastronomía.

Se debe mejorar todos aquellos puntos detectados como débiles y potencializar los fuertes para que el turista siga apostando por visitar el núcleo turístico de la zona, incrementando las llegadas, invirtiendo más dinero durante su estancia en el destino, lo que revertirá en que muchos empresarios desarrollen negocios complementarios al turismo y esto genere el empleo entre los residentes de la zona.

#### 4.5 EVALUACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES

El tratamiento de los problemas ambientales existentes va a tener como eje fundamental el reconocimiento de los diferentes desequilibrios producidos por la presencia humana en el espacio municipal, que vienen a tener su impronta espacial en un conjunto de impactos ambientales que, globalmente en Costa Teguiise alcanzan una moderada dimensión territorial.

El grado de urbanización del espacio geográfico objeto del presente documento, ha propiciado una profunda transformación de las condiciones geocológicas primigenias. Así, entre los impactos ambientales históricos significativos se registra la pérdida de la sinuosidad original de buena parte del perfil costero, sea por ocupación urbanística del litoral (Gran Hotel Mellá Las Salinas, Residencia la Mareta, etc.) o por el desarrollo de actuaciones turístico-recreativas (diques, paseo litoral, playas, etc.) . Además, se han visto modificadas la principal actividad que imperaba en la zona hasta la implantación del "Plan Especial de Ordenación de la Maleza de Tahiche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco", que sustituye la producción de sal mediante las salinas y su paisaje por hoteles y establecimientos tanto de uso turístico como de uso residencial.

En general, los espacios verdes que caracterizan la organización urbana de Costa Teguiise contribuyen a aminorar el impacto negativo del desarrollo edificatorio, creando piezas urbanas con valores significativos de calidad visual. No obstante, resulta ilustrativo detallar algunas de las afecciones negativas derivadas de la estructura, organización y usos urbanos del sector, como son:

- La ausencia de definición del borde urbano. Resulta frecuente que no exista un tránsito visual integrado armónico entre las piezas urbanas y el suelo rústico, siendo común la existencia de espacios degradados, consistentes en antiguos campos de cultivo abandonados o en terrenos sujetos a procesos de degradación (escombros, vertidos, desmontes, etc.) .



#### 4. DIAGNOSIS

- Exceso volumétrico y de alturas de piezas urbanas, provocando una rotura de la armonía visual del conjunto urbano en el que se insertan.
- Las carencias de enfoscado o pintado adecuado que presentan los muros medianeros de algunas piezas urbanas.
- La situación ruinoso o de escasa integración visual de algunos inmuebles, debida, principalmente, a la falta de armonía e integración con el conjunto urbano de su entorno y cuyos problemas fundamentales son: defectos en las pinturas de los paramentos de fachadas; excesos volumétricos puntuales; uso de materiales no adecuados; ruptura con las tipologías dominantes en el entorno; inadecuación de fachadas y terrazas exteriores, etc.
- Impacto visual por concentración aérea, en determinados puntos, del cableado eléctrico y telefónico. Éste genera un impacto visual significativo, no muy extendido por el ámbito de la propuesta, pero que se vuelve importante cuando el cableado se agrupa en las fachadas de edificaciones.
- Ausencia de integración visual de determinadas antenas de telecomunicaciones. A este fenómeno hay que añadir la afección visual, muy generalizada en el ámbito de la propuesta, que generan las múltiples antenas domésticas de TV.
- Concentración de cartelería en las fachadas de las edificaciones, que producen un impacto visual generado por su alta densidad y variadas tipologías. Este fenómeno se detecta principalmente en las fachadas de los centros comerciales del núcleo turístico de Costa Teguiise.
- Existencia de muchas parcelas sin un acondicionamiento de jardinería adecuado dispersas por el conjunto del ámbito urbano y que, generalmente, tan sólo cuentan con una capa de picón (rófer) , detectándose en muchas ocasiones, residuos sólidos y especies de vegetación ruderal.
- Foco permanente de contaminación por emisión de partículas y ruidos. En un ámbito urbanizado como el núcleo turístico de Costa Teguiise, debido al tránsito diario de vehículos, estos factores representan una problemática añadida para la calidad del espacio urbano.

#### 4.6\_ OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES

El presente documento recoge unos objetivos ambientales que articulan la propuesta de ordenación. El establecimiento de los posibles objetivos ambientales toma como base las condiciones generales que para su desarrollo se establecen en el fichero de ámbitos urbanísticos de las Normas Subsidiarias del Municipio de Teguiise. Partiendo de la premisa de una necesaria rehabilitación urbana, se pueden establecer los siguientes objetivos de carácter ambiental como ejes estructurales de la actuación derivada de la ordenación propuesta por la diagnosis propositiva de este PMM:

#### 4. DIAGNOSIS

Objetivos asociados a la Calidad Ambiental y Cultural:

- Garantizar la protección y la conservación del patrimonio ambiental y cultural, y de las potencialidades del territorio.
- Conservar la calidad visual del paisaje. Se evitará la ubicación de elementos y actividades que desvirtúen los valores paisajísticos del núcleo de Costa Teguiise.
- Proteger y conservar el patrimonio cultural arqueológico, etnográfico y arquitectónico.
- Crear una imagen de identidad propia del núcleo a partir de la apuesta de una vegetación autóctona y potenciar los elementos históricos y culturales.
- Fomentar el cambio de la vegetación actual no autóctona por una vegetación más sostenible como la flora autóctona.
- Detener y revertir los procesos perturbadores del medio natural tales como procesos erosivos, proliferación de impactos ambientales, etc.
- Mantener los procesos ecológicos esenciales como puede ser la correcta circulación de las aguas de escorrentía por los principales barrancos, la conectividad entre hábitats que pudieran verse fragmentados y con ello el flujo genético entre las comunidades biológicas, etc.

Objetivos asociados al área urbana:

- Corregir los desequilibrios de estructuración interna que contienen el tejido urbano existente.
- Garantizar que los elementos de la urbanización y de la edificación se encuentran perfectamente integrados en el entorno, disminuyendo así los impactos paisajísticos.
- La mitigación de los peligros naturales que puedan poner en riesgo a la población y futuros usos del ámbito, dando preferencia al respeto de los procesos naturales y, cuando ello no sea posible, implantando las medidas correctoras que menos impactos ambientales genere.
- Incrementar la oferta de ocio a partir de actividades relacionadas con el medioambiente y el patrimonio cultural.
- Implantar las medidas que sean necesarias para lograr unas adecuadas condiciones de habitabilidad. En este sentido, se considera fundamental optimizar el diseño de infraestructuras y edificaciones con el fin de lograr un mejor aprovechamiento de la energía.

Objetivos asociados al área urbana en materia de energía:

- Fomentar las energías renovables (solar, eólica, mareomotriz, etc.) , para el abastecimiento del núcleo de Costa Teguiise.
- Implantar tipos de edificaciones e infraestructuras sostenibles.

#### 4. DIAGNOSIS

- Fomentar alternativas de transporte sostenibles mejorando el transporte público y creando carriles bici.
- Proponer un tipo de mobiliario urbano sostenible y de bajo consumo.

Objetivos asociados a la franja litoral:

- Asegurar la racional utilización del litoral, armonizando su conservación con los restantes usos, especialmente con los de ocio, residencia y turismo.

En definitiva, lo que se logra con estos objetivos es básicamente la puesta en marcha de un modelo de desarrollo sostenible, lejos de lo que hasta ahora se ha logrado en los grandes núcleos turísticos. Se apuesta por una rehabilitación de la zona para potenciar un turismo concienciado con el ambiente. Se trata básicamente de un Turismo Sostenible.

#### 4.7\_OBJETIVOS Y CRITERIOS URBANÍSTICOS

Los objetivos urbanísticos derivados de la diagnosis realizada de Costa Teguiise, lógicamente, han de estar en correspondencia con los del presente documento, por lo cual, conviene exponer a continuación aquellos recogidos en el mismo:

1. Establecer una ordenación urbanística, con distribución de usos y parcelas según el requerimiento expreso del modelo turístico propuesto y del potencial específico del núcleo. Se deberá optimizar las condiciones necesarias para desarrollar los segmentos de mercado dedicados al turismo tradicional de "sol y playa", y fortalecer el dedicado a deportes acuáticos. Para ambos casos será necesario dar el máximo protagonismo a la línea del litoral como eje dinamizador del núcleo, y como principal elemento potencial de Costa Teguiise.
2. Recuperar y fortalecer la actividad turística con la mejora de su competitividad y productividad, como corresponde al principal sector económico municipal e insular.
3. Plantear nuevos equipamientos y dotaciones, otorgando valor a los existentes para generar un sistema de usos que fortalezcan y diversifiquen la oferta complementaria. Se propondrán espacios adecuados para contener actividades dedicadas a la cultura y ocio principalmente, tanto para el turismo como para la población residente, y que se conviertan en un reclamo con repercusión insular para ambos sectores.
4. Dotar al núcleo de una mejor oferta de comercios de calidad.
5. Promover y facilitar la mejora de las condiciones de competitividad de las áreas comerciales y servicios existentes, y adaptarlos a una nueva imagen de calidad.
6. Promover otros sectores productivos locales que identifiquen la oferta aprovechando la presencia del turismo. Se trata de fomentar la difusión y la comercialización de productos autóctonos, que además servirán para conformar una imagen diferenciadora y singular. Se dará especial importancia al vino, gastronomía, artesanía, folklore, y naturaleza de Lanzarote.
7. Dotar a Costa Teguiise de un centro de carácter urbano, según los mecanismos urbanísticos generadores de densidad, multifuncionalidad y movilidad, que funcione como un polo atractor y dinamizador.

#### 4. DIAGNOSIS

8. Relacionar espacialmente todo el ámbito turístico del núcleo con el mar. Se considera la costa como el valor natural más importante del lugar, tanto por su atractivo para el turismo, como por haber sido el origen de sus principales cualidades históricas, culturales y medioambientales. Además, contiene el mayor potencial paisajístico y de ocio de Costa TeguiSe.
9. Conectar y propiciar una continuidad a lo largo del núcleo en todos los aspectos, principalmente en el espacial y de movilidad. Relacionar los distintos ámbitos y sus contenidos longitudinal y transversalmente.
10. Regenerar el espacio urbano, y mejorar las condiciones del entorno como aspecto potenciador de calidad de vida y estética.
11. Dar el tratamiento adecuado a los numerosos y amplios espacios libres en la urbanización.
12. Promocionar una arquitectura de calidad, y nuevas tipologías edificatorias que integren espacios interiores y exteriores, difuminando los límites entre lo edificado y los espacios libres.
13. Mejorar el alumbrado público, tanto en la calidad de los elementos como en cantidad de iluminación, y proponer un mobiliario urbano que dé imagen ordenada y de calidad al conjunto.
14. Mejorar la accesibilidad para personas de movilidad reducida en espacios de uso público, y fomentarlo en espacios privados. Servirá para promocionar el núcleo como destino de turismo accesible.
15. Crear una red ciclable que sirva para fomentar el uso de este medio de transporte y ocio, y facilite los desplazamientos dentro de la urbanización.
16. Mejorar los recorridos peatonales, facilitando los accesos a todos los espacios públicos existentes y propuestos, y dotarlos de las condiciones necesarias para que el paseo sea agradable añadiendo elementos de sombra, y posibiliten la estancia o reposo.





**EL MODELO TURÍSTICO  
" LA CIUDAD TURÍSTICA "**



## 5. EL MODELO TURÍSTICO

### 5.1\_INTRODUCCIÓN

La definición del modelo turístico en Canarias, de conformidad con lo establecido en la Directriz 6 de la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias deberá llevarse a cabo atendiendo a los siguientes principios:

1. El cambio en el modo de gestión que permita la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico.
2. El nuevo modelo turístico fomentará, reforzará y facilitará el comportamiento sostenible de los turistas, promocionando especialmente los atributos y compromisos de sostenibilidad de las Islas Canarias como destino turístico.
3. Corresponde a la planificación turística orientar adecuadamente el desarrollo del modelo, conforme a los requerimientos del mercado, la demanda y los retos planteados por los destinos competidores, así como fomentar actuaciones con objeto de posicionar la oferta canaria más cohesionada y cercana a la demanda y los mercados emisores y propiciando alianzas estratégicas con este objetivo.
4. La dimensión territorial del modelo se define también mediante los objetivos y criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General.
5. Un destino turístico competitivo y sostenible exige un entorno urbano y natural de calidad, adaptado al uso turístico y al disfrute del tiempo libre, y es incompatible con actividades o actuaciones que lo deterioren o reduzcan su atractivo, por lo que los espacios turísticos cobran una importancia estratégica y han de ser regulados de forma integrada.
6. La materialización del nuevo modelo habrá de ser protagonizada fundamentalmente por el sector privado. 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.
7. La producción y explotación de la oferta turística debe adecuarse a los intereses de la sociedad canaria, a las condiciones naturales y a la prosperidad económica del archipiélago.

Partiendo de la situación actual y tomando como referencia los anteriores principios, la planificación y ordenación de la materia, de conformidad con lo establecido en la Directriz 7 de la Ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, deberá orientarse a la consecución de los siguientes fines:

1. 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.
2. El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales.
3. La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.
4. La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.

## 5. EL MODELO TURÍSTICO

5. 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.
6. La gestión integral del destino turístico que, impulsada por las administraciones y con la participación de los agentes económicos y sociales, tenga por objetivo final la satisfacción del visitante.
7. La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector.

A tenor de lo establecido en la Directriz 7.2, para la implantación de un nuevo modelo turístico deberá tenerse en cuenta los siguientes criterios:

1. Reorientar las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojativa existente, ordenando e incentivando el tránsito hacia la nueva orientación.
2. La determinación de los ritmos y límites de crecimiento de la zona turística deberá realizarse en función de la capacidad de carga de cada sistema insular, armonizando la expansión de la oferta con el desarrollo del resto de los sectores económicos, con la consecución del equilibrio social y con la previa o simultánea implantación de infraestructuras, servicios y equipamientos.
3. La ordenación de la actividad turística ha de contribuir a la mejora de la calidad de vida de la población, su bienestar social y la conservación de sus signos de identidad cultural, favoreciendo la integración de la actividad en el entorno económico, cultural, social y ambiental de la isla, el municipio y el núcleo de Costa Teguiise.
4. La ocupación del suelo con destino turístico deberá contar 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.
5. La sostenibilidad de los establecimientos turísticos constituye un elemento esencial de la sostenibilidad del producto y del destino turístico, por lo que se fomentará y regulará la utilización en el sector de las nuevas tecnologías orientadas al reciclaje, al ahorro energético y de agua y, a la correcta gestión de los residuos.
6. La profesionalización de la gestión turística y la implantación de modelos avanzados de gestión pública y privada, constituyen requisitos para el éxito de la implantación del modelo, en especial en relación con la renovación de la oferta alojativa.

En relación con los principios establecidos en las Directrices, anteriormente expuestos, se elabora el modelo turístico de Costa Teguiise, basado en intervenciones en el espacio público y privado para la consecución de un destino afable y respetuoso con la naturaleza y en armonía con la forma de ser del propio lugar.

El modelo de Costa Teguiise consta de ejes verdes transversales a la costa, tratándose de espacios que garantizan la conservación del territorio y la calidad visual del paisaje, con vegetación autóctona, fomentando la utilización de mobiliario y luminarias sostenibles y respetuosas con el ambiente y a la vez acordes con la perspectiva del lugar. Estos ejes son espacios de relación que conectan puntos de atracción y a la vez son zonas de estancia para descansar y disfrutar simultáneamente de la práctica de deportes o de la cultura. Todos estos ejes confluyen en el paseo marítimo, eje conector de la costa del núcleo, y lugar para el esparcimiento de los visitantes.



## 5. EL MODELO TURÍSTICO

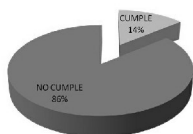
Otra de las ideas que perfilan el modelo de Costa TeguiSe es el viario, se trata de conseguir una red viaria acorde con la zona turística, con secciones y materiales adecuados. La idea es conseguir un viario cómodo tanto para los vehículos como para los transeúntes, donde sea posible la conexión en vehículos sostenibles como la bicicleta desde cualquier punto del núcleo y, por supuesto, dando la importancia correspondiente al peatón, facilitándole la visita y su derecho a disfrutar de la zona sin obstáculos.

La mejora de Costa TeguiSe concluye con la rehabilitación de los establecimientos turísticos, punto fundamental para la recuperación del paisaje y la gestión de la actividad. Se promociona una arquitectura de calidad acorde con la naturaleza del lugar, combinada con la utilización de instalaciones y materiales sostenibles en las edificaciones. Se trata de acomodar los establecimientos obsoletos y extemporáneos para convertirlos en nuevos puntos de referencia turística, haciéndolos apetecibles para los visitantes, tanto desde el punto de vista visual como de confort y servicio.

### 5.2\_BASE DEL MODELO ACTUAL Y PROPUESTO

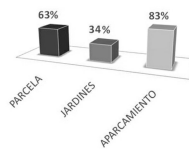
El Decreto 10/2001, de 22 de enero (BOC. 17, de 5.2.2001, por el que se regulan los estándares turísticos, modificado parcialmente por Decreto 142/2010, de 4 de octubre (BOC. 204, de 15.10.2010) por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, determina en su artículo 5, que el estándar mínimo de densidad del suelo turístico no podrá ser inferior a 60 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza alojativa y a éste se someterán las autorizaciones previas de los establecimientos de alojamiento turístico.

En su apartado segundo, se establece los supuestos en que el planeamiento podrá reducir el estándar mínimo de densidad hasta 50 metros cuadrados de superficie mínima de parcela neta por plaza en los supuestos siguientes:



- Cuando se trate de urbanizaciones turística unitaria en la que se justifique la conveniencia de agrupar la merma de superficie necesaria por parcela para la construcción de cada plaza alojativa por parcela para la construcción de cada plaza alojativa, para destinarla a equipamiento turístico complementario o espacio libre, independientes de los mínimos obligatorios conforme a este Decreto o al planeamiento siempre que su ejecución sea previa a la de los alojamientos o quede asegurada de acuerdo con el régimen general aplicable a la urbanización.
- En suelo urbano, en núcleos turísticos sujetos a operaciones de rehabilitación, cuando la aplicación del estándar de densidad existente sea inferior a 50 metros cuadrados por plaza alojativa.

INCUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES TURÍSTICOS



Realizado el estudio del ámbito se justifica que la densidad media del estándar global resultante es 47,71 m<sup>2</sup>/plaza alojativa, inferior a 50 m<sup>2</sup>/plaza alojativa. Siendo el del hotelero 67,61 m<sup>2</sup>/plaza y el extrahotelero 41,82 m<sup>2</sup>/plaza.

A la izquierda, se refleja el porcentaje de los establecimientos de cumplimiento de los estándares turísticos establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

## 5. EL MODELO TURÍSTICO

### 5.3\_RETO DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS

Con el fin de impulsar las mejoras necesarias y potenciar la cooperación y representación de las iniciativas pública y privada en materia de turismo nace el Consejo Español del Turismo (CONESTUR, compuesto por administraciones públicas con competencias en turismo, empresarios, trabajadores y profesionales que inciden en la actividad turística.

El Pleno del Consejo Español de Turismo acordó la realización de un ejercicio de revisión estratégica, fijando como horizonte de referencia el año 2020. Surge así el Plan del Turismo Español Horizonte 2020, impulsado por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y realizado por el propio sector turístico.

Desde sus inicios, el Comité del Plan del Turismo Español Horizonte 2020 recoge la estrategia a medio y largo plazo para afrontar con éxito los retos del sistema turístico español en un proceso que ha permitido construir una solución.

A este respecto, se plantean a nivel nacional una serie de retos para mejorar la competitividad en el sector turístico:

1. Mejorar las metodologías y herramientas de soporte a la planificación turística y su traslación a la ordenación territorial y urbanística.
2. Adaptar a las nuevas tendencias el diseño, desarrollo y comercialización de los productos turísticos de los nuevos destinos emergentes.
3. Adecuar los sistemas de gestión y comercialización de las empresas turísticas a las necesidades del nuevo entorno.
4. Mejorar la presencia en mercados lejanos y segmentos de valor en los mercados europeos.
5. Establecer una estrategia de retención y fidelización de la demanda actual, especialmente de los españoles.
6. Romper la fuerte estacionalidad de los flujos turísticos.
7. Adaptar el modelo de gestión de recursos humanos para mejorar la capacidad de atraer y retener el talento.
8. Mejorar el entorno competitivo.

Estudiando el tipo de turismo incidente en Costa Teguiise, se observa claramente que los predominantes son el turismo de sol y playa, y a partir de éste, el turismo familiar. Por ello, el núcleo turístico analizado debe afrontar los siguientes retos:

1. Mejorar en aquellos aspectos que los turistas peor valoran del turismo de sol y playa: calidad paisajística y ambiental y pérdida de identidad.
2. Mejorar los niveles de servicio en todas las actividades turísticas implicadas en el producto sol y playa.
3. Abordar la adaptación del sector a los nuevos canales de comercialización y avanzar en el conocimiento y gestión de las relaciones con el cliente.

El Gobierno de Canarias, en un principio, ha venido otorgando los sellos o clubes de producto a los establecimientos alojativos, de restauración y de ocio, de modo que permite al turista elegir de qué manera pasar sus vacaciones. Estos sellos forman un variado abanico de productos y servicios que potencian y enriquecen las experiencias en las Islas Canarias, correspondiendo a cada uno de los cuatro segmentos prioritarios en la estrategia turística de las Islas.

## 5. EL MODELO TURÍSTICO

Los mencionados sellos se dividen en los siguientes tipos:

- **Wellness Delight:** Crea una filosofía del bienestar y promociona de la mano de esencias autóctonas un marco perfecto para relajarse, olvidar el estrés y la rutina, para ello, utiliza recursos naturales propios y diferenciadores de las Islas Canarias.
- **Volcanic Experience:** Engloba las características geográficas, culturales y tradicionales de Canarias, convirtiéndolo en el sello más diferenciador de la oferta y a la vez nexo de unión de todos los sellos.
- **Water Sports Experience:** Pone en valor las cualidades náuticas de las islas para atender la demanda de los turistas que practican o deseen practicar deportes acuáticos.
- **Family Welcome:** Destinado a satisfacer las necesidades familiares en materia de alojamiento, restauración y ocio. El turista tiene la certeza de que las instalaciones serán aptas para visitantes de todas las edades.

Actualmente, se está desarrollando una segunda fase de este proyecto, que pretende hacer tangible la estrategia de especialización de los clubes de productos en los espacios públicos, así como incorporar aquellos espacios singulares que enriquezcan la visita del turista al archipiélago.



Eje Transversal 3 (Estado actual)



Propuesta Eje Transversal 3 (Imagen orientativa)

## 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Las líneas estratégicas del PMM de Costa TeguiSe proponen un conjunto de acciones que se engloban según objetivos comunes cuyo desarrollo se considera prioritario para el futuro del núcleo. Nacen de la necesidad de plantear un modelo con visión global, e imaginar el mejor de los escenarios futuros para Costa TeguiSe, teniendo el presente como punto de partida.

Evidentemente, dado el marco temporal del PMM de Costa TeguiSe y el carácter de inmediatez de las acciones, no todas las propuestas bajo este epígrafe tienen cabida dentro del marco normativo del plan, tomando cuerpo normativo sólo aquellas que se estiman prioritarias. El resto de acciones del presente epígrafe tienen carácter indicativo y deben leerse como "hoja de ruta" a seguir en las actuaciones futuras.

Las actuaciones propuestas, tanto públicas como privadas, establecidas en el PMM de Costa TeguiSe tienen cabida en suelo urbano consolidado.

### 6.1 \_APUESTA POR UNA CIUDAD TURÍSTICA CON CALIDAD E IDENTIDAD EN COHERENCIA CON EL MODELO ELEGIDO

Se propone acondicionar todo el núcleo, especialmente sus espacios libres, para optimizar y enriquecer la oferta complementaria del turismo de "sol y playa". Se aprovecharán y fomentarán los elementos de valor cultural e histórico como las salinas y la obra de César Manrique.

Se propone un espacio urbano más adecuado a la realidad a la que debe servir Costa TeguiSe en los próximos años, mediante el rediseño de la red de vías públicas creando una movilidad fluida y jerarquizando la trama viaria, dando mayor importancia al peatón y la utilización de la bicicleta.

Los espacios culturales, deportivos y sociales, deben erigirse como hitos que generen centralidad, potenciando y revitalizando aquellas partes de la Ciudad Turística llamadas a ello, combinándose adecuadamente tanto con el terciario de carácter comercial, como con las edificaciones de carácter alojativo.

Se apuesta por potenciar un centro urbano compacto, siendo el Pueblo Marinero el área donde se reúnan en un espacio limitado, los usos y las funciones urbanas. La facilidad de acceso a dotaciones y equipamientos turísticos, facilitan el contacto, el intercambio y la comunicación, y a su vez conduce a la reducción de las necesidades de grandes desplazamientos.

La ordenación urbanística, desde la distribución de usos en los establecimientos turísticos a rehabilitar, se constituye para fortalecer la actividad turística posibilitando una mejora en la competitividad comercial asociada. Asimismo, se mejora la estética y la calidad de la arquitectura de Costa TeguiSe mediante la utilización de materiales y tonalidades acordes con la naturaleza del núcleo.

## 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS



PROPUESTA DEPORTIVO, EJE TRANSVERSAL A LA PLAYA DE LOS CHARCOS (Imagen orientativa)

6.2\_LA ORDENACIÓN Y LA GESTIÓN  
DE COSTA TEGUISE DESDE UNA  
CONCEPCIÓN INTEGRAL E  
INTEGRADA

La ordenación se propone desde una concepción integral, comprendiendo un conjunto de ideas urbanísticas y proyectuales que centran su objetivo en las necesidades y potencialidades que el turista, como protagonista de la vida social y cultural de Costa Teguiise, desarrolla en su hábitat urbano.

Se ofrece al usuario una Ciudad Turística de oportunidades para reactivar su oferta de mejora en la vida urbana. La ordenación presenta diversas soluciones a problemas tan significativos que hacen obligatoria un planteamiento de forma integral e integrada con el escenario en el que nos encontramos:

- Mejorar la calidad ambiental, aprovechando desde la ordenación la oportunidad de cualificar las zonas verdes y suelos para dotaciones y equipamientos que ofrezcan nuevos aspectos de relación social y cultural entre la Ciudad Turística, sus habitantes y visitantes. Los recursos naturales, como son las playas y los ejes de espacio libre se convierten en elementos que se proponen como esencia, sustancia básica de nuevas relaciones y potencialidades en la vida de los turistas y residentes. Desde la ordenación propuesta se apuesta por favorecer nuevas formas de disfrutar y de entender la relación entre habitante, turista y Ciudad Turística.
- Aprovechar los grandes vacíos y espacios sin colmatar como áreas de oportunidad, para crear espacios de relación y nuevas actividades en contacto con la naturaleza.

## 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS



Intervención en viario, calle La Rosa  
(Imagen orientativa)

- Posibilitar el disfrute de nuevas áreas lúdicas, de estancia y deportivas, mediante el refuerzo de las actividades relacionadas con los encuentros socioculturales, apostando por nuevos espacios, tanto al aire libre como cubiertos, donde las necesidades de ocio, deportivas y culturales encuentran espacio para su desarrollo y disfrute. Los juegos, la lectura, la tertulia, los deportes, los espectáculos, actuaciones, encuentros, etc., son parte esencial de la vida que esta ordenación da respuesta potenciando nuevas áreas de oportunidad.
- Fomentar la aparición de nuevas perspectivas que resalten los valores paisajísticos y ambientales de Costa TeguiSe. Ésta será su imagen especular, el verde como membrana que muestra en sus juegos de luces y velos, perspectivas de su entorno que el Plan diseña como características de los diferentes ambientes creados.
- Promover la rehabilitación de los establecimientos turísticos desde el punto de vista estético, funcional y de gestión, haciendo que el núcleo crezca económicamente y arquitectónicamente. La revitalización de los establecimientos otorgaría al núcleo una oferta de calidad apetecible para el visitante.

En concordancia con los principios y criterios de las Directrices y con los objetivos tanto ambientales como urbanísticos establecidos a partir del diagnóstico realizado, se proponen las anteriores intervenciones de carácter indicativo, como ruta a seguir en actuaciones futuras en el núcleo:

- Actuaciones destinadas a ordenar y potenciar el espacio público a través de un sistema integrado de áreas verdes o zonas de esparcimiento, completando una eco-trama urbana de carácter interno.
- Actuaciones conducentes a revitalizar y rehabilitar el espacio privado.

### 6.3\_ORDENACIÓN Y POTENCIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Se propone el establecimiento de un sistema integrado de áreas verdes o zonas de esparcimiento, que deben ser una oportunidad para completar una eco-trama urbana interna diseñada para ser operativa en su conjunto y sobre el sistema urbano.

El dimensionado de estas áreas tendrá la escala suficiente para regenerar e interconectar diferentes zonas, evitando isletas y ajardinamientos poco operativos, así como pasillos verdes excesivamente estrechos. Un abanico de diferentes ambientes y posibilidades paisajísticas y urbanas contrastan con la linealidad de la imagen repetitiva de los núcleos turísticos obsoletos.

Los ejes transversales, en la urbanización de Costa TeguiSe permiten crear una red de espacios libres con el fin de esponjar la trama urbana de esta área, que se completaría con los espacios libres previstos por el planeamiento vigente en el resto del núcleo. Se propone consolidar o mejorar las conexiones transversales dotándolas a su vez de una identidad relacionada con el litoral para que sean identificables por los peatones.

## 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Las actuaciones de mejora y acondicionamiento de los espacios libres públicos de una forma integrada con las intervenciones en los viarios servirá para dotar a Costa Teguiise de una imagen renovada y dará lugar a nuevos espacios de relación en el núcleo turístico estableciendo nuevos usos y actividades.

La revitalización y revalorización de las virtudes paisajísticas y urbanas existentes en las diferentes zonas del ámbito son claves para generar esta transformación. Se propone desarrollar el espacio público, aumentando la conectividad, potenciando el eje litoral y la red viaria peatonal como espacios de calidad que incrementen el valor de la oferta turística. Como intervención estratégica se propone mejorar los accesos a la costa, aportando en la ordenación siete grandes ejes de espacio libre transversales que esponjan la trama urbana y desembocan en el paseo marítimo, incrementando el uso del espacio público. La red viaria se organizará y se adecuará con recorridos, peatonales así como en bicicleta, que vayan conectando los puntos de interés.



Esquema de las intervenciones en el espacio público

Las actuaciones a proponer en el frente litoral garantizarán el acceso y uso público de la costa y se ajustarán a los siguientes objetivos específicos:

- Liberar las servidumbres de tránsito y protección eliminando, en lo posible, las edificaciones y usos incompatibles con la Ley de Costas.
- Transformar y cualificar estas zonas dotándolas de zonas libres más amplias abiertas al mar o destinadas a la instalación de servicios y equipamientos públicos necesarios para los usuarios de la costa.
- Fomentar la peatonalización del frente costero, facilitando el tránsito a pie de los mismos.

## 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

### 6.4 \_LA REVITALIZACIÓN Y REHABILITACIÓN EN EL ESPACIO PRIVADO

El Plan "Ciudad Turística Costa TeguiSe" parte de la base de adelantarse al proceso de edificación, reurbanizando el espacio público, con la voluntad de incentivar la Rehabilitación y Renovación del espacio privado. Se incentivarán proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de establecimientos turísticos, que contribuyan a la revitalización del espacio privado, apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para un núcleo turístico como es Costa TeguiSe. Se fomentarán proyectos y actuaciones en espacios privados que permitan aumentar la calidad de la oferta con la ejecución de obras de rehabilitación o reforma tanto de establecimientos turísticos alojativos como de equipamientos turísticos complementarios.

Una de las actuaciones en suelo público, como es la del Paseo Marítimo, supone una oportunidad para la creación de nuevas fórmulas en los establecimientos alojativos privados, transformando sus frentes de primera línea en una fachada más blanda y natural, que potencie una relación más directa con la playa y sus espacios anexos, consiguiendo que desde los jardines privados de éstos se pueda acceder directamente al paseo, aumentando la calidad de la oferta existente. En la revitalización de las vías se proponen bulevares y amplios paseos, que sirven de acceso a los comercios y establecimientos alojativos, así como de transición entre el espacio público y el privado.

Asimismo son necesarias intervenciones que permitan renovar la imagen de los espacios privados abiertos a la vía pública, mejorando elementos estéticos y armonizando el diseño y la calidad de las instalaciones.

La idea de las actuaciones en el espacio privado es conseguir una nueva imagen de Costa TeguiSe mediante proyectos dinamizadores que propicien una arquitectura de calidad. Se propone una arquitectura que relacione íntimamente los espacios interiores con los exteriores, extendiendo las actividades internas hacia el exterior, e introduciendo conceptualmente los paisajes en el interior.



Propuesta de equipamiento turístico complementario, Colegio Arenas



Apartamentos Nazaret (estado actual)

Propuesta de actuación privada



## 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

### 6.5\_CREACIÓN DE UNA IDENTIDAD FUNDAMENTADA EN LAS SINGULARIDADES DE LA ISLA

Debido al volumen de oferta y multiplicación continua relacionada con el sector turístico, se ha llegado a un desarrollo casi exponencial de los destinos turísticos, alojamientos y servicios, desembocando en la obsolescencia y pérdida de identidad de los mismos. Todo esto hace necesario diferenciar los productos y servicios turísticos, así como los destinos, buscando no solamente los elementos de identidad y singularidad, sino incidiendo también en la transición de lo cuantitativo a lo cualitativo.

Como elemento diferenciador básico es necesario empezar a sostener una "marca" y todo lo que ella conlleva principalmente bajo criterios de emotividad y calidad, como pieza básica para dotar de valor añadido al destino turístico en toda la estructura turística de Costa Tegui, a través de los componentes social, económico y cultural. Todo ello, enfocado a la consecución de una mayor competitividad con la consecuente creación de valor, a la vez que se crea todo el marco regulador bajo criterios de calidad que ha de regir el desarrollo turístico del destino.

La marca necesita aposentarse en la emotividad, después de todo son las emociones más que el convencimiento racional las que ayudan a generar la acción en el ser humano. El componente emocional que el destino turístico ha de activar es clave a la hora de diseñar y gestionar la marca.

Una marca debe convertirse en un valor que dote al destino turístico de un plus de competitividad dirigido a:

- Incremento de turistas
- Fomento de emprendedores
- Captación de inversión

La marca es una acción estratégica de comunicación fundamental en el mundo de la información cada vez más globalizado gracias a las nuevas tecnologías.

Simple palabras asociadas a destinos turísticos tales como "Cancún" o "Las Vegas" dan cuenta de determinadas imágenes mentales que se asocian a ellos a través de su consolidación como marcas.

Las imágenes mentales surgen de las marcas y se instalan en la memoria de las gentes. Es necesario llevar el mundo físico de las cosas reales y sus símbolos, al mundo mental de la marca, es decir, las percepciones y experiencias, buscando su incidencia en la emotividad.

Como línea estratégica fundamental, el presente documento recoge como valores a transmitir por la imagen de marca de "Ciudad Turística de Costa Tegui" los valores históricos, paisajísticos y ambientales de Lanzarote, aprovechando las características naturales de Costa Tegui.

## 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

### 6.6\_ESTIMULAR E IMPLANTAR LA CULTURA DE LA CALIDAD EN EL CONJUNTO DEL DESTINO

Para recuperar la competitividad de Costa TeguiSe como destino turístico, no basta con una renovación superficial que se limite a mejorar algunas infraestructuras y embellecer el entorno. Se necesita una rehabilitación profunda que logre cambiar totalmente el modelo turístico, posicionamiento y su sostenibilidad.

Hay que establecer las herramientas para una rehabilitación integral de Costa TeguiSe y de sus instalaciones turísticas, renunciando al crecimiento descontrolado de alojamiento de la zona y a sus consecuencias negativas en el entorno natural. Analizando la demanda turística, el Plan "Ciudad Turística de Costa TeguiSe" apuesta por un proceso de revalorización integral que fomente la calidad, conserve lo mejor de los clientes actuales y atraiga a los turistas más interesantes del nuevo ocio vacacional.

Uno de los principales objetivos se centra en cubrir las necesidades actuales y con mayor proyección, multiplicando el gasto turístico, aportando actividades interesantes como la mejora del estado físico y mental, la práctica deportiva, las actividades culturales de valor, reuniones en entornos confortables, etc.

Otro de los objetivos importantes para implantar una cultura de calidad es apostar por la implantación de nuevos productos turísticos, que sean líderes en su campo y sitúen a Costa TeguiSe en las primeras posiciones del mercado turístico.

### 6.7\_LA PARTICIPACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TEGUISE EN LAS INICIATIVAS DE REHABILITACIÓN Y APUESTA EN COSTA TEGUISE

El Plan "Ciudad Turística de Costa TeguiSe" sitúa a la sociedad de TeguiSe en la cima del proyecto para que se convierta en el motor del cambio y en la figura principal de las transformaciones que requiere el nuevo modelo sostenible de especialización turística del núcleo.

Para conseguir una revalorización del núcleo turístico con un nuevo modelo con valores añadidos, se necesita que Costa TeguiSe se rehabilite en un medio ambiente de calidad y con una sociedad cohesionada, cualificada y con gran riqueza cultural.

El nuevo modelo turístico va a exigir una reorganización de todo el tejido productivo. Se necesitarán empresarios y profesionales que puedan ofrecer productos y servicios innovadores, así como resaltar la calidad humana del trato y atención al cliente y el interés de la oferta.

En todo este proceso la sociedad de TeguiSe será la clave del éxito: los empresarios para que desarrollen negocios atractivos e innovadores, los trabajadores para que ejecuten su trabajo de forma responsable y con calidad, los ciudadanos para apoyar el Plan "Ciudad Turística de Costa TeguiSe" y participe en su configuración, creando mejores condiciones de vida y de trabajo.

## 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

### 6.8\_DESARROLLO DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA

Costa Teguiise es en sí un potencial clúster turístico. Michael Porter acuñó en la década de los noventa el modelo de agrupamientos o clústers, como el estudio de actividades económicas complejas e interrelacionadas espacialmente localizadas.

Los destinos turísticos son concebidos como microclústers cuyos componentes son: las infraestructuras, los abastecedores de inputs o servicios, los mercados y los clientes. Cada clúster contiene varias cadenas productivas de diferente naturaleza y calidad.

El sector turístico es excesivamente amplio y heterogéneo para ser tratado como un todo. En él se unen un conjunto de actividades que cumplen funciones comerciales e intermediarias entre la verdadera oferta turística (hospitalidad y transporte) y la demanda final (expectativas de ocio y relax turístico) .

La calidad de la oferta no está conformada por uno solo de los factores; la coherencia equilibrada de la complementariedad de los factores, es determinante. Pero también es necesario identificar los clúster en su contexto de rivalidad; entre zonas y empresas.

Las economías con baja productividad y capacidad competitiva se sustentan en la imitación. Por tanto, el precio es la principal variable competitiva y las empresas mantienen bajos márgenes y salarios para poder competir. Por tanto la capacidad para diseñar modelos singulares, equilibrados y coherentes, que estimule el deseo y demanda turística y por tanto la rentabilidad no suele fructificar.

Para dinamizar el sector en la zona y transformarlo en una economía adelantada, es necesario que se desarrolle una competitividad local, la cual debe desplazarse de los salarios, precios y profesionalidad baja; al incremento de valor de la oferta centrada en la calidad de los servicios (amabilidad y profesionalidad) y la variedad de experiencias. Esto implica mayor conciencia sobre la repercusión que tiene en el conjunto del destino las acciones empresariales individuales.

La rivalidad interior tiene que evolucionar del precio bajo y el acoso al cliente, a estrategias de diferenciación de productos y servicios, buscando la especialización y complementariedad. Pasar del bazar multiproducto incompleto y en espacios reducidos, a la profundidad de gama especializada donde se combinen productos asequibles y productos de valor los cuales crean atractivo.

Diseñar la oferta como un paquete equilibrado, supone concebir diversos circuitos de movilidad, ello implica establecer conjuntos de oferta temática con la ubicación de elementos singulares (musicales, arquitectónicos, artesanales, etc.) que inviten a un recorrido entretenido, diverso, y atractivo. Considerando las necesidades de servicios y experiencias que un turista requiere durante las diversos momentos de la jornada.

La competencia debe desplazarse de la imitación a la innovación y de la inversión baja a la inversión elevada, no sólo en activos físicos sino especialmente en intangibles, como destrezas, tecnología, etc. Como se aprecia, la gestión de los clústers juega un papel integral en estas transiciones.

La rivalidad en una ubicación está configurada por múltiples aspectos del ambiente empresarial, especialmente relacionados con el equilibrio entre oferta y demanda; pero a su vez, podemos decir que ambas se condicionan y entran en espirales de degradación (bajo poder adquisitivo del turista - baja calidad de la oferta) o en dinámicas de innovación y mejora sistemática de la oferta (perfil medio alto del turista - incremento de la capacidad de éxito de las innovaciones).

Por tanto si se pretende mejorar la capacidad competitiva del destino, es necesario potenciar un conjunto de empresas dinamizadoras capaces de liderar una tendencia de mejora competitiva.

El riesgo que tiene cualquier empresa que acometa innovación es quedar diluida ante el cliente. Por eso es necesario generar un conjunto de actividades en proximidad que permitan incrementar la identificación clara del valor de la oferta bajo la concepción de microclúster, el cual se debe impulsar decididamente estimulando la cooperación y éxito que permita disponer de nuevos modelos de referencia para toda la zona.

La competencia debe desplazarse de la imitación a la innovación y de la inversión baja a la inversión elevada, no sólo en activos físicos sino especialmente en intangibles, como destrezas, tecnología, etc. Como se aprecia, la gestión de los clústers juega un papel integral en estas transiciones.

La rivalidad en una ubicación está configurada por múltiples aspectos del ambiente empresarial, especialmente relacionados con el equilibrio entre oferta y demanda; pero a su vez, podemos decir que ambas se condicionan y entran en espirales de degradación (bajo poder adquisitivo del turista - baja calidad de la oferta) o en dinámicas de innovación y mejora sistemática de la oferta (perfil medio alto del turista - incremento de la capacidad de éxito de las innovaciones) .

Por tanto si se pretende mejorar la capacidad competitiva del destino, es necesario potenciar un conjunto de empresas dinamizadoras capaces de liderar una tendencia de mejora competitiva.

El riesgo que tiene cualquier empresa que acometa innovación es quedar diluida ante el cliente. Por eso es necesario generar un conjunto de actividades en proximidad que permitan incrementar la identificación clara del valor de la oferta bajo la concepción de microclúster, el cual se debe impulsar decididamente estimulando la cooperación y éxito que permita disponer de nuevos modelos de referencia para toda la zona.

## 6.9 ESTRATEGIAS DE GESTIÓN EJECUCIÓN

Los cambios en los requerimientos de la demanda y el deterioro y obsolescencia de los establecimientos turísticos provocados por el transcurso del tiempo, sugiere la conveniencia y necesidad de renovar periódicamente la planta alojativa y los equipamientos turísticos comerciales y de ocio asociados a esta.

Este objetivo ha tenido un fuerte impulso tras la aprobación 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, en la que se recogen un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados.

El PMM de Costa Tegui se parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de incentivar la renovación resolviendo obstáculos que puedan interponerse en el desarrollo de las iniciativas para la recualificación, posibilitando la sustitución de establecimientos obsoletos por otros de mayor calidad y categoría. El logro de la recualificación tiene una magnitud estratégica y de interés público de tal dimensión que no puede limitarse a las iniciativas que voluntariamente sean impulsadas desde la iniciativa privada, por lo que en este Plan también se incluyen actuaciones de mejora en el espacio público.

La coordinación entre el sector privado y el público, y de distintas administraciones entre sí, es un requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos fijados para la implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico. Por ello, en la elaboración de este Plan se ha fomentado la participación del sector privado en el diseño de las estrategias y de las propuestas de actuación.

Para llevar a cabo los procesos de renovación y rehabilitación urbana de un núcleo turístico hay que prever incentivos para estimular las iniciativas privadas, que se podrán formalizar en los instrumentos de planeamiento que intervengan en el entorno urbano y canalicen las inversiones públicas. Estos incentivos se pueden materializar en plazas adicionales, incremento en la edificabilidad, cambio de usos, cumpliendo con los estándares de densidad de parcela que en su momento no les fuera exigido a los establecimientos que ahora precisan de renovación.

Los PMM pueden recoger determinadas medidas de ordenación y actuaciones puntuales en los espacios turísticos no previstas en el planeamiento, por lo que se han revelado como un instrumento flexible y capaz de abordar operaciones de rehabilitación parcial en el espacio público, así como para posibilitar las actuaciones de renovación y traslado que se propongan desde el sector privado. Asimismo, se debe propiciar una gestión pública coordinada y posibilitar la tramitación en plazos razonables de las iniciativas privadas relativas a los procesos de renovación.

El PMM de Costa Tegui nace con la voluntad de ser ejecutivo e inmediato. Por su tramitación ágil y carácter ejecutivo, sin perjuicio de su posterior inclusión en el planeamiento territorial y urbanístico, permite alterar la ordenación pormenorizada vigente, con lo que se consigue evitar el desvío de iniciativas privadas y pérdida de inversiones.

## 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

La necesidad de renovar el espacio urbano que sustenta la actividad turística y ponerlo en relación con el entorno natural que lo rodea, conlleva que los PMM incluyan las determinaciones de ordenación pormenorizada de las intervenciones necesarias que hagan que los instrumentos de ejecución y los proyectos que permitan la materialización de las actuaciones programadas sean proyectos de urbanización, proyectos de obras ordinarias de urbanización y proyectos de edificación.

Un porcentaje del importe total de costes derivados de la dotación de infraestructuras del ámbito, de acuerdo con las previsiones del planeamiento, irán a cargo de los propietarios del suelo que propongan proyectos de renovación con un aumento de edificabilidad necesaria para mejorar la oferta y la calidad en la Ciudad Turística de Costa Teguise.

La naturaleza y la forma de concebir las distintas herramientas contenidas en el presente documento le confieren un carácter complementario y permeable en el que se diluyen los límites entre los clásicos compartimentos estancos (zonificación / pormenorización de uso/normativa/gestión, etc.) necesarios para regular con precisión un suelo. Esta permeabilidad entre los diferentes parámetros del documento tiene su origen en el enfoque más temático que geográfico del que se parte, tratando de plantear propuestas que dan solución a problemas de escala urbana como la continuidad de flujos o la integración de la playa con la ciudad turística, y no estrictamente ligados al suelo como soporte estático.

La forma de regular estratégicamente cada una de las zonas pasa por adoptar simultáneamente las prescripciones que le otorgan a cada una un carácter urbanístico espacial, asignando un uso cualificado (o usos a distintos niveles) a cada recinto, más la adscripción de cada zona a un ámbito normativo diferencial que funciona como marco de reglas (ordenación específica). Sobre estos dos instrumentos se debe superponer un tercer mecanismo que ha de pormenorizar los usos compatibles de cada entorno y sobre él una cuarta capa que permita establecer los instrumentos de ejecución que deben permitir su materialización.

Estas dos últimas capas en las que desde el documento se liga íntimamente el modelo de los usos propuestos y la forma de llevarlos a la práctica se concretan mediante un sistema ordenado de propuestas que se han denominado "Intervenciones".

La Ley de Medidas urgentes, en su artículo 14, entre los incentivos y medidas para la renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas, considera la posibilidad de un incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora. Según lo previsto en dicho artículo, la rehabilitación integral de cualquier establecimiento alojativo turístico, previamente declarado en situación de deterioro u obsolescencia por la consejería competente en materia de turismo y comprobada la suficiencia de la actuación proyectada, dará lugar al derecho a la obtención por su titular de autorizaciones previas para nuevas plazas alojativas siempre que su categoría prevista sea al menos de cuatro estrellas para los hoteles o de tres llaves para los apartamentos turísticos. El incremento podrá ser hasta un cincuenta por ciento más de las que tenía autorizadas el establecimiento en el caso de los hoteles, y el veinticinco por ciento en el caso de los apartamentos turísticos, que podrá aumentarse en otro veinticinco por ciento más por cada grado de categoría aumentado, sin que en ambos casos el incremento supere el cien por cien de las plazas preexistentes. La rehabilitación de hoteles no permitirá su transformación en apartamentos turísticos.

Se entenderá que la rehabilitación es integral, cuando las actuaciones afecten de modo genérico a la modernización o aumento de la calidad del establecimiento, trascendiendo de la mera obra menor o de estricta conservación, tanto de la edificación e instalaciones existentes como de la implantación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen el establecimiento originario.

## 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

En cuanto a los incentivos en materia de densidad de parcela, no es objeto de este PMM la asignación de nuevas plazas alojativas. Para viabilizar los proyectos de rehabilitación o mejora de los establecimientos turísticos alojativos se considera en el presente Plan la posibilidad de un incremento de la edificabilidad neta de las parcelas en las que se emplazan los establecimientos alojativos incluidos en el ámbito de actuación, que les permita la ampliación del establecimiento rehabilitado donde se podrá realizar la materialización de las nuevas plazas autorizadas y se establecen nuevos parámetros urbanísticos que no alteren sustancialmente la morfología urbanay siempre de acuerdo con los estándares turísticos.

La materialización de las nuevas plazas autorizadas por rehabilitación y mejoras de establecimientos alojativos podrá realizarse en otros suelos en la misma isla, urbanos de uso turístico, o urbanizables turísticos, sectorizados y ordenados, que tenga todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la ley de medidas urgentes, y previo compromiso de ejecución de la urbanización debidamente afianzado por el cincuenta por ciento del importe de la ejecución.

Las Intervenciones propuestas en el presente PMM constituyen un conjunto de acciones concretas dentro del núcleo, y dan cuerpo a la materialización de los objetivos del Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui.

El modo de ejecutar y dar cumplimiento a lo previsto en cada Intervención, así como la concreción de su propuesta, se especifica a través de acciones aisladas, es decir, unidades mínimas de actuación que conforman el cuerpo propositivo de cada Intervención.

La intervención es, por otra parte, el entorno espacial y normativo que asume una o varias acciones que se agrupan entre sí constituyendo espacios coherentes de dimensión urbana. El presente documento determina cuatro tipo de Intervenciones:

- Intervención Costa
- Intervención Espacio Libre ( barrancos)
- Intervención Viario
- Intervención Turística

### 6.8 JUSTIFICACIÓN DEL INCENTIVO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Con el objetivo principal de conseguir una ordenación que ayude e incentive la rehabilitación y renovación turística, que sea flexible con las apuestas innovadoras y fomente la arquitectura sostenible, consiguiendo una Ciudad Turística de calidad y con eficiencia energética, el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad da la posibilidad de incrementar el aprovechamiento.

#### Edificabilidad

La edificabilidad viene determinada por los parámetros resultantes de la ordenación vigente y teniendo en cuenta la necesidad de renovación se puede complementar con el siguiente coeficiente.

**Coficiente neto complementario:** Se establece un coeficiente como incentivo para la renovación.

La edificabilidad total no superará la resultante de aplicar el coeficiente neto complementario más la asignada por el Planeamiento en vigor.

## 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

### Imagen Urbana

Como punto de partida hay que tener en cuenta que dentro de los objetivos principales en la Recualificación integral del destino turístico obsoleto, tenemos la adaptación a los nuevos requerimientos de demanda y la creación de una identidad fundamentada en las singularidades del núcleo.

Dentro de este escenario, el Plan de Modernización mejora e incremento de la competitividad del sector turístico, modifica el escenario urbano en defensa de potenciar las singularidades de la Ciudad Turística y con el fin de que el visitante vea reflejado todos los recursos naturales que le dan identidad.

Los parámetros urbanísticos de manera general, se mantienen con el fin de no modificar los estándares de densidad con los que se originó el núcleo, así como la defensa de una búsqueda de identidad desde las particularidades de las que disponemos.

En núcleos maduros la rehabilitación integral necesita de una cierta flexibilidad en parámetros como la ocupación y la edificabilidad, pero siempre con la premisa de contemplar y respetar los estándares de calidad del alojamiento turístico.

La altura de la edificación forma parte de la fisonomía de Costa Tegui, así como de la relación de la misma con el entorno, por lo que desde el Plan de Modernización se regulan las alturas con la premisa fundamental de respetar ese diálogo con el paisaje y, respetando siempre el artículo 10.5 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

### Cálculo de la edificabilidad media

Al objeto de viabilizar la rehabilitación integral de los establecimientos turísticos obsoletos, se ha realizado un minucioso estudio de los mismos con el fin de establecer las posibles limitaciones que se generan a partir de la aplicación de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente en el núcleo de Costa Tegui.

Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación que se encuentra a la hora de acometer la rehabilitación del núcleo turístico es que el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado, teniendo una antigüedad considerable, por lo que la edificabilidad permitida no responde a las necesidades actuales y, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad necesaria para llevar a cabo la necesaria rehabilitación y mejora del núcleo turístico. Por ello se realiza un análisis exhaustivo de la variación de edificabilidad necesaria, que sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de rehabilitación turística.

Para el cálculo del aumento de edificabilidad máxima, se han tenido en cuenta principalmente los siguientes parámetros:

- Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.
- Número de plazas alojativas autorizadas por los Cabildos Insulares.
- Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral del establecimiento aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos).
- Características del entorno de cada zona turística.



## 6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

En primer lugar, se analizan la totalidad de los establecimientos turísticos, obteniendo la edificabilidad asignada por la ordenanza urbanística que sea de aplicación.

Asimismo, se obtienen los datos de unidades alojativas (UA.), plazas alojativas (plz.) y plazas alojativas extras (ple.), que cada uno de los establecimientos tiene autorizadas por los Cabildos insulares.

El tercer paso consiste en calcular la **superficie construida necesaria (Sc)** según los estándares turísticos establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, para la totalidad de las plazas alojativas, siendo E1, E2 y E3 los requerimientos mínimos de superficie útil. Esta superficie se calcula a partir de la siguiente fórmula:

$$Sc = ((UAxE1) + (ple \times E2) + (plz \times E3)) \times K^*$$

K\*: Teniendo en cuenta que los estándares se refieren a superficies útiles, se debe aplicar un coeficiente que incremente la superficie en aproximadamente un 15% (1,15), para obtener la superficie construida.

Una vez obtenida la superficie construida, se calcula la edificabilidad necesaria que posibilitaría la rehabilitación integral con la categoría mínima de calidad establecida en la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes.

Se ha realizado un cálculo de la edificabilidad necesaria que posibilitaría la rehabilitación integral de los establecimientos de alojamiento turístico existentes incluidos en el ámbito de actuación del PMM, considerando la categoría mínima de calidad establecida en la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en su artículo 14 relativo al incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora y el porcentaje de edificabilidad permitida de equipamiento complementario.

De la diferencia positiva entre la edificabilidad necesaria y la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente, se obtiene la diferencia de la media aritmética de edificabilidad, que se corresponderá con el aumento máximo de edificabilidad permitida por el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Para viabilizar la rehabilitación integral de los establecimientos de alojamiento turístico, el aumento máximo de edificabilidad permitida por el PMM se fija en 0,54 m<sup>2</sup>/c/m<sup>2</sup> con respecto a la edificabilidad asignada por el planeamiento urbanístico vigente y, de 0,42 para los equipamientos turísticos complementarios.

En cuanto a los incentivos en materia de densidad de parcela, no es objeto de este PMM la asignación de nuevas plazas alojativas. La materialización de las nuevas plazas autorizadas por rehabilitación y mejoras de establecimientos alojativos podrá realizarse en otros suelos de uso turístico en la misma isla, tanto en urbanos como en urbanizables, sectorizados y ordenados, que tenga todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la ley de medidas urgentes, y previo compromiso de ejecución de la urbanización debidamente afianzado por el cincuenta por ciento del importe de la ejecución.



Playa de las Cucharas

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

### 7.1\_INTERVENCIONES

#### Intervenciones en el Espacio Público

##### Intervención Costa (IC)

Son actuaciones a lo largo del litoral. Se propone ofrecer diferentes formas de acercamiento a la costa, revitalizar el paseo marítimo equipándolo con diferentes servicios, con espacios de sombra, descanso y con naturaleza propia. Se conectarán los tramos que en la actualidad están interrumpidos y se prolongará en aquellas zonas que carecen de él. En los encuentros con los espacios libres transversales se amplía creando puntos de mayor concentración de actividades.



Esquema de intervenciones en costa.

##### Intervención Espacios Libres Barrancos (IE)

Son, en su mayoría, actuaciones sobre suelos calificados como espacio libre, sobre los que se propondrá un tratamiento integral que dará lugar a nuevos espacios de relación del núcleo, dotando a Costa Teguiise de una nueva imagen renovada.

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

En ellas el establecimiento de nuevos usos es esencial para concretar la fisonomía del núcleo de Costa TeguiSe. Cada uno de ellos se equipa según una temática específica:

- Recreativo-ocio: espacio libre con áreas de esparcimiento, recreativas y de hostelería (IE-ELR/1).
- Cultural-César Manrique: se conserva La Mareta como residencia oficial temporal, y se equipa el resto del espacio dedicado a la cultura aprovechando la obra de César Manrique. Y en la zona noroeste del espacio libre se propone como recomendación un equipamiento deportivo para residentes (IE-EL Cu/2) .
- Deportivo-naturaleza: spa público e infraestructuras para deportes al aire libre (IE-ELDR/3) . Como previsión estimativa de usuarios de 600 personas/día .
- Relax-naturaleza: áreas ajardinadas y de paseo que conducen al Jardín Botánico que se propone como recomendación (IE-ELT/4, IE-ELT/6).
- Cultural-identidad: dedicado a la cultura insular. Se propone una fuente que recrea el funcionamiento de las salinas y comercios de productos tradicionales (IE-ELCu/5).
- Deportivo: Se conservan y complementan las instalaciones deportivas existentes. Y en la zona más alta del espacio libre se propone como recomendación una dotación para el bienestar social (IE-ELD/7).



Esquema de Intervenciones en espacio libre.

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

### Intervención Viario (IV).

Son actuaciones sobre suelos calificados como Vías Públicas en las que se establecen grados de intensidad en las actuaciones, que van desde la sencilla mejora de los materiales existentes hasta la modificación parcial de la sección del espacio.

La propuesta adoptada se dirige según los siguientes criterios generales:

- Mejora de la accesibilidad de la totalidad de los espacios públicos
- Incremento del arbolado existente
- Ampliación de aceras y dimensionamiento adecuado de calzadas
- Mejora en los materiales constructivos
- Introducción de plataformas reservadas para ciclistas
- Mejora del mobiliario urbano existente



Esquema de intervenciones en viario.

### Intervenciones en el Espacio Privado

#### Intervención Turística (Rh)

Corresponden con actuaciones en establecimientos tanto de alojamiento turístico como de equipamientos turísticos complementarios, en los que se proponen acciones de sustitución, rehabilitación, reforma y/o remodelación urbanística manteniendo el uso turístico o por nuevas tipologías comerciales, más actuales y con diseños innovadores.

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

### 7.2\_SISTEMATIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

Las intervenciones se ordenan y sistematizan a través de un documento integrante en la Normativa del Plan de Mejora y Modernización denominado Fichero Urbanístico. Dicho fichero contiene información gráfica y escrita, correspondientes a cada actuación propuesta, sustituyendo la ordenación y los parámetros del planeamiento urbanístico vigente. En cuanto a las actuaciones en el espacio público, se establece un ejemplo de sección tipo según el viario.

La información gráfica de cada actuación localiza territorialmente el área de actuación, identificándose a través de un código y estableciendo una serie de parámetros reguladores, estableciendo igualmente condiciones de composición e integración en la morfología urbana y condiciones particulares relativas a elementos de fachadas, cerramientos, terrazas, instalaciones en cubiertas, mobiliario y vegetación a emplear y condiciones estéticas de comercios. Las imágenes recogidas en las fichas de las actuaciones se incluyen para orientar de forma gráfica las condiciones estéticas reguladas en cada una de ellas, no siendo de aplicación vinculante.

Además, fija de manera normativa los usos que se proponen en ella, resultantes de la aplicación del nuevo marco normativo. Las determinaciones recogidas en el fichero urbanístico sustituyen los parámetros del planeamiento vigente que las contradigan.

### 7.3\_INCORPORACIÓN DE NORMATIVA REGULADORA EN LA APLICACIÓN DEL MODELO Y DE LA IDENTIDAD DEL DESTINO

El presente PMM tiene por objeto la rehabilitación urbana de Costa Teguise y contiene los parámetros de ordenación detallada para dar cobertura a las actuaciones públicas y privadas que conlleven a una rehabilitación del espacio público y la recualificación de la oferta, conforme a los objetivos particulares en el ámbito conforme a los siguientes objetivos fijados:

- La apuesta por una Ciudad Turística con calidad e identidad
- Desarrollar el espacio público.
- Creación de una identidad fundamentada en las singularidades de la isla.
- Estimular el desarrollo de la cultura empresarial.
- Desarrollar el clúster de la ciudad turística.

Con los fines anteriormente descritos, el presente documento define un Programa de Actuaciones con el objeto de conseguir no sólo la transformación jurídica de suelo sino su materialización real. La normativa de aplicación será la recogida en el Tomo II Normativa y en el Fichero Urbanístico, en sustitución de la normativa del planeamiento urbanístico vigente, así como toda la normativa sectorial competente relacionada con el planeamiento y la gestión urbanística.

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

Anexo a la normativa del Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa TeguiSe se incluye un plano con las determinaciones urbanísticas correspondientes a las actuaciones particulares recogidas en este Plan que habrá que incorporar en el planeamiento urbanístico del municipio de TeguiSe.

### 7.4\_PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

La "Ciudad Turística de Costa TeguiSe" como destino turístico de primer orden, revaloriza los espacios naturales y urbanos característicos del lugar, potenciando su carácter y haciéndolos partícipes de los diferentes entornos creados y de la inclusión del espacio natural en la trama urbana, a partir de las siguientes actuaciones:

- A. Acciones de mejora del paisaje urbano.
- B. Tratamiento del borde litoral.
- C. La organización de la red viaria.
- D. Medidas para el transporte público y la movilidad.
- E. El sistema de aparcamientos.
- F. Los corredores verdes y el espacio peatonal.
- G. Los grandes espacios libres.
- H. Las dotaciones públicas.

Las intervenciones en el espacio público se dividen dependiendo de donde tengan lugar espacialmente. Así nos encontramos con las siguientes intervenciones, las cuales agrupan diversas actuaciones:

- Intervención Costa:
  - . Paseo Marítimo
  - . Centro de Interpretación de las Salinas
- Intervención Espacio Libre ( barrancos)
  - . Espacio libre con equipamiento recreativo
  - . Espacio libre con equipamiento cultural
  - . Espacio libre con equipamiento deportivo-recreativo
  - . Espacio libre tratado ( ajardinamiento y paseos)
  - . Espacio libre con recorrido cultural
  - . Espacio libre tratado
  - . Espacio libre con equipamiento deportivo
- Intervención Viario
  - . Vías principales
  - . Vías secundarias
  - . Vías locales
  - . Vías rodonales y peatonales

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

La revitalización y revalorización de las virtudes paisajísticas y urbanas existentes en las diferentes zonas del ámbito son claves para generar esta transformación. Se propone desarrollar el espacio público, aumentando la conectividad, potenciando el eje litoral y la red viaria peatonal como espacios de calidad que incrementen el valor de la oferta turística. Como intervención estratégica se propone mejorar los accesos a la costa, aportando en la ordenación siete grandes ejes de espacio libre transversales que esponjan la trama urbana y desembocan en el paseo marítimo, incrementando el uso del espacio público.

Para la materialización de las intervenciones en el espacio público conforme al modelo planteado se establece el siguiente programa de las actuaciones según el orden de prioridad de ejecución, determinando las actuaciones que se deben ejecutar a corto y medio plazo, y las que se deben realizar a largo plazo.

Prioridades de la actuación pública:

**Corto Plazo:** Son aquellas intervenciones que o bien se han iniciado, o se consideran esenciales en función del modelo de ordenación.

**Medio Plazo:** Aquellas que resultan relevantes para una mejor rentabilización social de las primeras o para completar el modelo de ordenación.

**Largo Plazo:** Las intervenciones sin plazo temporal definido, aquellas que aún concediéndoles suficiente importancia como para programarlas carecen, sin embargo, de lugar exacto en el desarrollo temporal.

**Actuaciones a corto plazo:**

IC-PM (Paseo marítimo)  
IE-ELDR/3 (Eje transversal 3)  
IE-ELT/4 (Eje transversal 4)  
IE-ELCu/5 (Eje transversal 5)  
IV-S (Secundarias)  
IV-L (Locales)

**Actuaciones a medio plazo:**

IC-ECu/S (Centro interpretación las salinas)  
IE-ELCu/2 (Eje transversal 2)  
IE-ELD/7 (Eje transversal 7)  
IV-RP

- Rodonales
- Peatonales

**Actuaciones a medio plazo:**

IE-ELR/1 (Eje transversal 1)  
IE-ELT/6 (Eje transversal 6)  
IV-P (Principales)

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

### 7.5\_PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PRIVADO

En este Plan, con el objetivo de la renovación y mejora del núcleo turístico de Costa Tegui se, se incluyen determinaciones urbanísticas de actuaciones privadas para incentivar y dar cobertura jurídica a proyectos de reforma y mejora de calidad de establecimientos turísticos que propicien la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística alojativa y complementaria.

Como medida fundamental se incluye una serie de actuaciones simbólicas que sirvan de ejemplo y de estímulo a otras iniciativas privadas para que se renueve de forma integral el conjunto, cuyas finalidades serán las siguientes:

- Reconversión y sustitución de los complejos de apartamentos y hoteles.
- Integración y adecuación de establecimientos comerciales y de restauración.
- Adecuación de establecimientos deportivos.

El presente Plan incorpora 13 proyectos de rehabilitación o sustitución que contribuyen a la Revitalización del espacio privado apostando por la calidad y ofreciendo usos necesarios para una Ciudad Turística como es Costa Tegui se.

La intervención en el espacio privado es la denominada Intervención Turística, la cual consta de las siguientes actuaciones:



1. Hotel Gran Tegui se Playa



2. Hotel Occidental Allegro Oasis



3. Apartamentos Nazaret



4. Apartamentos El Guarapo

#### 1. Hotel Gran Tegui se Playa.

Proyecto de rehabilitación del Hotel Gran Tegui se Playa, manteniendo la categoría de 4 estrellas. La rehabilitación conllevaría acogerse a la nueva edificabilidad cumpliendo con los estándares de la legislación turística. Se establece el uso de alojamiento turístico y como tolerado el equipamiento turístico complementario.

#### 2. Hotel Occidental Allegro Oasis.

Proyecto de rehabilitación del Hotel Occidental Allegro Oasis, manteniendo la categoría de 4 estrellas. Se establece el uso de alojamiento turístico y como tolerado el equipamiento turístico complementario.

#### 3. Apartamentos Nazaret.

El proyecto de rehabilitación propone el aumento de categoría pasando de 2 llaves a 4 estrellas extra-hoteler. La rehabilitación consiste en unificar en un mismo establecimiento turístico, dos edificaciones existentes gestionados en la actualidad en común. Se propone la inclusión de una zona verde pública existente entre las dos edificaciones, a la parcela privada mediante el correspondiente convenio. Al uso de alojamiento turístico asignado se le confiere el uso tolerado de equipamiento turístico complementario.

#### 4. Apartamentos El Guarapo.

Proyecto de rehabilitación de los Apartamentos El Guarapo. La rehabilitación consiste en el aumento de categoría de 1 llave a 3 estrellas extra-hoteler. El proyecto dispondría del aumento de edificabilidad y del nuevo uso tolerado de equipamiento turístico complementario.



**7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS**

5. Apartamentos Santa Rosa Tanguaro



6. Equipamiento deportivo Toca Sport



7. Equipamiento deportivo del Colegio Arenas



8. Edificio comercial en C/Las Olas, 2



9. Edificio comercial en C/Arenas Blancas, 37

**5. Apartamentos Santa Rosa Tanguaro.**

Proyecto de rehabilitación de los Apartamentos Santa Rosa Tanguaro, manteniendo la categoría de 3 estrellas. La rehabilitación consiste en la ejecución de piscina en el espacio libre de la parcela y adecuación estética y de servicios del establecimiento.

**6. Equipamiento deportivo Toca Sport.**

Proyecto de rehabilitación del equipamiento deportivo Toca Sport. La rehabilitación consiste en disponer de la nueva edificabilidad y disponer del uso tolerado comercial, posibilitando la ejecución de una pieza comercial con acceso desde la avenida del Jablillo pero retranqueada con respecto a la citada avenida.

**7. Equipamiento deportivo del Colegio Arenas.**

Proyecto de sustitución del equipamiento deportivo del Colegio Arenas por un nuevo edificio deportivo que de cobertura a los visitantes de Costa Teguiise y cuya estética esté relacionada con la naturaleza del ámbito. El proyecto dispone de la nueva edificabilidad y demás parámetros urbanísticos.

**8. Edificio comercial en calle Las Olas, 2.**

Proyecto de rehabilitación que consiste en la ejecución de un edificio de uso comercial de dos plantas hacia la calle Las Olas y, con la cesión de la cubierta para uso público de espacio libre con acceso desde la calle Driza, con la posibilidad de ocupación para instalaciones propias de la edificación comercial.

**9. Edificio comercial en calle Arenas Blancas, 37.**

Proyecto de sustitución de edificio comercial, con locales dedicados a la restauración. El proyecto consiste en el retranqueo de la edificación ocupando parte de la parcela trasera, liberando la superficie ocupada actualmente.

**10. Apartamentos Sand Beach Resort.**

El proyecto de rehabilitación hace una apuesta por la calidad aumentando la categoría de 2 llaves a 3 estrellas extra-hotelero.

**11. Apartamentos Club Sirocco.**

El proyecto propone el aumento de calidad aumentando de 2 llaves a 3 estrellas extrahoteleras.

**12. Apartamentos Galeón Playa.**

Se proyecta el aumento de 3 llaves a 4 estrellas Hotel.

**13. Apartamentos Océano.**

El proyecto de rehabilitación hace una apuesta clara por la calidad aumentando la categoría de 2 llaves a 4 estrellas extrahotelero.

La idea de las actuaciones en el espacio privado es conseguir una nueva imagen de Costa Teguiise mediante proyectos dinamizadores que propicien una arquitectura de calidad. Se propone una arquitectura que relacione íntimamente los espacios interiores con los exteriores, extendiendo las actividades internas hacia el exterior, e introduciendo conceptualmente los paisajes en el interior.

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

6.5\_CUADRO RESUMEN DE LAS  
CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS  
ESTABLECIMIENTOS PRIVADOS A  
REHABILITAR O SUSTITUIR

A continuación, se expone un cuadro resumen de las actuaciones propuestas en el espacio privado de Costa TeguiSe:

## LISTADO DE ACTUACIONES - AUMENTO DE CATEGORÍA O DE REHABILITACIÓN/SUSTITUCIÓN TURÍSTICA

Actuación	Denominación	Superficie afectada a la intervención	Nº plazas actuales	Categoría actual
1	Hotel Gran TeguiSe Playa	23	600	Hotel 4 estrellas
2	Hotel Occidental Alegro Oasis	35.268	774	Hotel 4 estrellas
3	Apartamentos Nazaret	10.667	264	Apart. 2 llaves
4	Apartamentos El Guarapo	4.266	112	Apart. 1 llave
5	Apartamentos Santa Rosa Tanguaro	68.900	384	Apart. 3 llaves
10	Apartamentos Sand Beach Resort	57.275	1.178	Apart. 2 llaves
11	Apartamentos Club Siroco	18.641	366	Apart. 2 llaves
12	Apartamentos Galeón Playa	11.100	562	Apart. 3 llaves
13	Apartamentos Océano	4.554	120	Apart. 2 llaves
<b>TOTAL</b>		<b>210.694</b>	<b>4.360</b>	

## LISTADO DE ACTUACIONES - REHABILITACIÓN/SUSTITUCIÓN EQUIPAMIENTO TURÍSTICO COMPLEMENTARIO

Actuación	Denominación	Superficie afectada a la intervención	Nº plazas actuales	Categoría actual	Proyecto previsto
6	Equipamiento Deportivo Toca Sport	18.320	-	-	Rehabilitación
7	Equipamiento deportivo del colegio Arenas	14.960	-	-	Sustitución
8	Edificio de restauración calle Las Olas 2	2.087	-	-	Rehabilitación
9	Establecimiento de restauración calle Arenas Blancas	518	-	-	Sustitución
<b>TOTAL</b>		<b>35.885</b>			

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

### 7.6\_COMPATIBILIDAD DE LAS ACTUACIONES CON EL PLANEAMIENTO

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 plantea un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística, así como del espacio público de los núcleos turísticos consolidados.

Conforme a dicha Ley los planes de modernización podrán incluir actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa o de la infraestructura turística y los de remodelación urbanística.

En el caso de que estos proyectos no se encuentren previstos en el planeamiento vigente, o sean contrarios a las determinaciones del mismo, el Plan de Mordernización que promueva y apruebe el Gobierno de Canarias le podrá dar cobertura y tendrá una tramitación abreviada y de fase única.

En lo que respecta a las intervenciones en viario, las actuaciones incluidas en este documento se proponen en viarios existentes de dominio público previstos en el planeamiento vigente, a excepción del caso de viario local, en el que se ejecuta una nueva vía y se traslada el viario alrededor de la residencia La Mareta. En cuanto a los espacios libres propuestos existe incompatibilidad, pues estando calificados por el planeamiento vigente como Zona Verde, no se establecen usos tolerados, siendo un hándicap a la hora de intensificar y diversificar la actividad en este tipo de espacios.

En las actuaciones en establecimientos privados, se encuentran determinaciones del planeamiento vigente que impedirían la ejecución de algunos proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma que se incluyen en el presente documento. La rehabilitación o sustitución de los establecimientos turísticos no tienen cabida actualmente, ya que necesitarían de un aumento de edificabilidad superior a la vigente para acogerse a los estándares turísticos así como para cumplir con los estándares de equipamiento complementario, además de superficie de infraestructura y demás servicios. Por otra parte, en el planeamiento vigente no se establece el uso de equipamiento turístico complementario, necesario para cumplir con los estándares establecidos en el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, modificado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.

A continuación, se exponen las determinaciones del planeamiento vigente que impiden la materialización de las actuaciones en espacio privado y público incluidas en el presente documento.

#### Actuaciones privadas:

##### **1. Proyecto de rehabilitación del Hotel Gran Teguiise Playa, manteniendo la categoría de 4 estrellas.**

El proyecto de rehabilitación no se ajusta al coeficiente de edificabilidad vigente.

##### **2. Proyecto de rehabilitación del Hotel Occidental Allegro Oasis, manteniendo la categoría de 4 estrellas.**

El proyecto de rehabilitación no se ajusta al coeficiente de edificabilidad vigente.

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

### 3. Proyecto de rehabilitación de los Apartamentos Nazaret con categoría de 2 llaves para pasar a 4 llaves extrahotelero.

El establecimiento actual se ubica en dos parcelas, la rehabilitación conllevaría la unión de ambas y recalificación de uso del actual espacio público existente entre los dos establecimientos edificados, pasando de Zona Verde a uso de Alojamiento Turístico.

### 4. Proyecto de rehabilitación de los Apartamentos El Guarapo con categoría de 1 llave para pasar a 3 estrellas extrahotelero.

El proyecto de rehabilitación se ajustará a los estándares turísticos.

### 5. Proyecto de rehabilitación de los Apartamentos Santa Rosa Tanguaro SL, manteniendo la categoría de 3 estrellas extrahotelero.

El proyecto de rehabilitación se ajustará a los estándares turísticos.

### 6. Proyecto de rehabilitación del equipamiento deportivo Toca Sport.

El proyecto de rehabilitación no se ajusta al coeficiente de edificabilidad vigente.

### 7. Proyecto de sustitución de equipamiento deportivo del Colegio Arenas.

El establecimiento actual se ubica en una única parcela, el proyecto conllevaría la separación en dos parcelas. El coeficiente de edificabilidad no se ajusta al vigente. Así mismo, la edificación existente no cumple con la separación a linderos, si se segrega la parcela original.

### 8. Proyecto de rehabilitación de establecimiento comercial en calle Las Olas, 2.

El proyecto de rehabilitación no se ajusta al coeficiente de edificabilidad vigente.

### 9. Proyecto de sustitución de establecimiento comercial en calle Arenas Blancas, 37.

El proyecto de rehabilitación no se ajusta al coeficiente de edificabilidad vigente.

### 10. Proyecto de rehabilitación de los Apartamentos Sand Beach Resort con categoría de 2 llaves para pasar a 3 estrellas extrahotelero.

El proyecto de rehabilitación no se ajusta al coeficiente de edificabilidad vigente. La separación a linderos no cumpliría con el establecido actualmente.

### 11. Proyecto de rehabilitación de los Apartamentos Club Siroco con categoría de 2 llaves para pasar a 3 estrellas extrahotelero.

Actualmente el establecimiento se ubica en dos parcelas, la rehabilitación conllevaría la unión de estas dos parcelas, siendo el coeficiente de edificabilidad superior al vigente.

### 12. Proyecto de rehabilitación de los Apartamentos Galeón Playa con categoría 3 llaves para pasar a 4 estrellas hotel.

La rehabilitación conllevaría la unión de dos parcelas y un coeficiente de edificabilidad no ajustado al vigente. Necesitaría un cambio de uso ya que actualmente la zona en la que se encuentra es la de Apartamentos, siendo el uso específico el de apartamentos y en los usos permitidos no está incluido el Hotel.

### 13. Proyecto de rehabilitación de los Apartamentos Océano con categoría de 2 llaves para pasar a 4 estrellas extrahotelero.

El proyecto de rehabilitación no se ajusta al coeficiente de edificabilidad vigente.

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

### Actuaciones públicas:

#### 1. IC-PM Paseo Marítimo.

En algunos tramos del propuesto Paseo Marítimo se modifica su proyección, incluyéndose en toda su longitud un carril bici, actualmente inexistente.

#### 2. IC-Ecu/S Centro de Interpretación de las Salinas.

Esta actuación se proyecta actualmente en zona de Verde Público, teniendo como uso específico, los indispensables para el uso público y, como otros usos permitidos ninguno, ya que sólo se permiten en el Bulevar, no siendo éste el caso.

#### 3. IE-ELR/1 Espacio libre con equipamiento recreativo.

Esta actuación se proyecta actualmente en zona de Verde Público, teniendo como uso específico, los indispensables para el uso público y, otros usos permitidos sólo serían para el caso del Bulevar, no siendo éste el caso.

#### 4. IE-ELCu/2 Espacio libre con equipamiento cultural.

Esta actuación se proyecta actualmente en zona de Verde Público, teniendo como uso específico, los indispensables para el uso público y, como otros usos permitidos ninguno, ya que sólo se permiten en el caso del Bulevar.

#### 5. IE-ELDR/3 Espacio libre con equipamiento deportivo-recreativo.

La actuación se proyecta en zona de Verde Público, según el planeamiento vigente, teniendo como uso específico, los indispensables para el uso público. No tiene otros usos permitidos.

#### 6. IE-ELT/4 Espacio libre tratado.

Esta actuación se proyecta actualmente en zona de Verde Público, teniendo como uso específico, los indispensables para el uso público. No tiene otros usos permitidos.

#### 7. IE-ELCu/5 Espacio libre con recorrido cultural.

La actuación se proyecta actualmente en zona de Verde Público, teniendo como uso específico, los indispensables para el uso público sin otros usos permitidos.

#### 8. IE-ELT/6 Espacio libre tratado.

La actuación se proyecta en zona de Verde Público, según el planeamiento vigente, teniendo como uso específico, los indispensables para el uso público. No tiene otros usos permitidos.

#### 9. IE-ELD/7 Espacio libre con equipamiento deportivo.

Esta actuación se proyecta actualmente en zona de Verde Público, teniendo como uso específico, los indispensables para el uso público y, como otros usos permitidos ninguno, ya que sólo se permiten en el caso del Bulevar.

#### 10. IV-P Intervenciones en viario público: Vías principales.

La sección de las vías no se ajusta en algunos casos con las existentes.

#### 11. IV-S Intervenciones en viario público: Vías secundarias.

La sección de las vías no se ajusta en algunos casos con las existentes.

#### 12. IV-L Intervenciones en viario público: Vías locales.

El trazado de las vías no se ajusta en algunos casos con las existentes.

#### 13-A. IV-RP Intervenciones en viario público: Vías rodonales.

El trazado de las vías no se ajusta en algunos casos con las existentes.

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Tegui, Tegui, Lanzarote

7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

En el siguiente cuadro se muestran las condiciones particulares del planeamiento vigente y las establecidas por el Plan de Modernización para las actuaciones privadas.

Actuación	Establecimiento	Determinaciones planeamiento vigente							Determinaciones PMM					Diferencia coef. Edificabilidad materializado y vigente (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		
		Uso		Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº máximo de plantas s/rasante	Altura máxima planta baja (m)	Ocupación (%)	Separación linderos	USO		Coef. Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº máximo de plantas s/rasante	Ocupación (%)		Altura máxima planta baja (m)	Separación linderos
		Específico	Permitido						Característico	Tolerado						
1	Hotel Gran Tegui Playa	Hotel, adhiriéndose se respeten las categorías del Plan	Apartotel	0,93	Libre siempre que la distancia al lindero sea al menos la altura	Libre	Libre	10 m. o altura de la edificación	Alojamiento turístico	Equipamiento turístico complementario	0,93 + 0,54 = 1,47	3	Libre	Libre	10 m. o altura de la edificación	-0,24
2	Hotel Occidental Allegro Oasis	Hotel, adhiriéndose se respeten las categorías del Plan	Apartotel	0,60	Libre siempre que la distancia al lindero sea al menos la altura	Libre	Libre	10 m. o altura de la edificación	Alojamiento turístico	Equipamiento turístico complementario	0,6 + 0,54 = 1,14	3	Libre	Libre	10 m. o altura de la edificación	-0,02
3	Apartamentos Nazaret	Todos, menos industrias nocivas y ruidosas	-	0,93	3	3,25	-	Se conservarán las alineaciones interiores y exteriores al plano	Alojamiento turístico	Equipamiento turístico complementario	0,93 + 0,54 = 1,47	3	Libre	4,5	Libre	-0,31
	Todos, menos industrias nocivas y ruidosas	-														
4	Apartamentos El Guarapo	Todos, menos industrias nocivas y ruidosas	-	1,20	3	3,25	-	Se conservarán las alineaciones interiores y exteriores al plano	Alojamiento turístico	Equipamiento turístico complementario	1,2 + 0,54 = 1,74	3	Libre	4,5	Libre	-0,37
5	Apartamentos Santa Rosa Tanguanc	Comercial, apartotel, institución religiosa o cultural	Apartamentos	0,43	3	3,25	40	10 m., salvo edificación comercial de 1 planta que se alineará a lindero de calle	Alojamiento turístico	Equipamiento turístico complementario	0,43 + 0,54 = 0,97	3	40	4,5	Libre	-0,2
6	Equipamiento Toca Sport	Deportivo en todas sus clases y categorías	Club social, restaurante, stadium, etc.	0,007	1	3	Libre	10 m. o separación a linderos	Equipamiento turístico complementario	Deportivo	0,007 + 0,42 = 0,427	1	Libre	4,5	5 m., excepto en el frente de la Av. El Jabalillo	0,18
7	Equipamiento del colegio Arenas	Deportivo en todas sus clases y categorías	Club social, restaurante, stadium, etc.	0,007	1	3	Libre	10 m. o separación a linderos	Equipamiento turístico complementario	Deportivo	0,007 + 0,42 = 0,427	35	Libre	10 m. o altura de la edificación, excepto a lindero con parcela	0,063	
8	Edificio de restauración calle Las Olatas 2	Comercial y deportivo	Todos, menos industrias nocivas y ruidosas	0,16	1	3,25	Libre	Se conservarán las alineaciones interiores y exteriores al plano	Equipamiento turístico complementario	Comercial, zona verde en cubierta	0,16 + 0,42 = 0,58	2	Libre	4,5	Libre	0,79
9	Establecimiento de restauración calle Arenas Blancas 37	Comercial	Todos, menos industrias nocivas y ruidosas	1	1	3,25	-	Se conservarán las alineaciones interiores y exteriores al plano	Equipamiento turístico complementario	Comercial	0,42 + 0,42 = 0,84	2	Libre	4,5	Libre, salvo a calle Corvina 2 m.	-0,39
		Todos, menos industrias nocivas y ruidosas	-	0,42	2	3,25	-									
10	Apartamentos Sand Beach Resort	Hotel, adhiriéndose se respeten las categorías del Plan	Apartotel	0,82	Libre siempre que la distancia al lindero sea al menos la altura	Libre	Libre	10 m. o altura de la edificación	Alojamiento turístico	Equipamiento turístico complementario	0,82 + 0,54 = 0,86	3	Libre	Libre	10 m. o altura de la edificación	0,38
11	Apartamentos Club Siroco	Comercial, apartotel, institución religiosa o cultural	Apartamentos	0,45	3	3,25	40	10 m., salvo edificación comercial de 1 planta que se alineará a lindero de calle	Alojamiento turístico	Equipamiento turístico complementario	0,45 + 0,54 = 0,99	3	40	4,5	10 m., excepto edificaciones de uso tolerado	0,22
	Apartamentos	Comercial, apartotel, institución religiosa o cultural														
12	Apartamentos Galdón Playa	Todos, menos industrias nocivas y ruidosas	-	1,00	3	3,25	-	Se conservarán las alineaciones interiores y exteriores al plano	Alojamiento turístico	Equipamiento turístico complementario	1 + 0,54 = 1,54	3	Libre	4,5	Libre	0,76
	Todos, menos industrias nocivas y ruidosas	-														
	Todos, menos industrias nocivas y ruidosas	-														
13	Apartamentos Océano	Todos, menos industrias nocivas y ruidosas	-	1,00	3	3,25	-	Se conservarán las alineaciones interiores y exteriores al plano	Alojamiento turístico	Equipamiento turístico complementario	1 + 0,54 = 1,54	3	Libre	4,5	Libre	-0,05

En el caso de los hoteles, Hotel Gran Tegui Playa y Hotel Occidental Allegro y, de los Apartamentos Sand Beach, se establece el número máximo de plantas sobre rasante en aplicación con lo establecido en el artículo 10.5 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.



## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

Para viabilizar los incentivos de edificabilidad se ajustan parámetros de ocupación o alturas máximas de las edificaciones, que permitan cumplir con los estándares turísticos y que no desvirtúen la morfología y las características propias del núcleo consolidado.

### 7.6\_PROGRAMA OPERATIVO DE IMPLANTACIÓN DE LA CALIDAD EN LAS ACTIVIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS

Impulsar el compromiso con calidad, implica promover integral de divulgación de sus utilidades, así como un programa subvencionado que permita estimular el arranque en los procesos de certificación, normalización y mejora de los modelos de gestión, que revierte de forma directa en la mejora percibida de la calidad.

#### A. Programa de mejora de la calidad en Costa Teguiise.

1. Programa de divulgación de la Estrategia de calidad de Costa Teguiise.
  - Necesidad de mejora de la calidad.
  - Beneficios y riesgos de la no calidad.
  - Programa de asesoramiento de la calidad en la oferta.
2. Constitución de la oficina de orientación a la calidad.
  - Soporte digital de calidad
  - Modelos de procedimientos para los diversos grupos de servicios.
  - Modelos de gestión del sistema de calidad.
  - Servicios de auditoría de cumplimientos y propuestas de mejora continúa.
3. Constitución de la Oficina de atención al cliente y acuerdos de mediación y resolución de quejas de los clientes.
  - Acuerdos de mediación voluntaria
  - Salvaguarda de los intereses de los clientes
  - Cartel de garantía en la atención al cliente
4. Plan de divulgación de los servicios y garantías de calidad turística destinado a la población y visitantes
5. Plan de divulgación de los servicios y garantías de calidad turística destinado a la población y visitantes.
  - Ordenanza de calidad en los servicios al ciudadano.
  - Ordenanza reguladora de la ocupación del espacio público.
  - Ordenanza reguladora de la cartelería y señalética en el término municipal.
  - Carta de servicios de atención al turista.

#### B. Programa de certificación de calidad en los servicios.

- Acuerdos de subvención a la estimulación de la certificación en Costa Teguiise.
- Programa de certificación de calidad en comercio.

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

- Programa de certificación de calidad ISO 9001.
- Programa de certificación medioambiental ISO 14001.
- Programa de certificación en la Q turística.
- Programa de impulso a las cartas de servicios.
- Plan de certificación en la calidad en los servicios públicos municipales.
- Sello Family Welcome: Destinado a satisfacer las necesidades familiares en materia de alojamiento, restauración, ocio y espacio público.
- Sello Water Sport Experience: Pone en valor las cualidades náuticas de las islas para atender la demanda de los turistas que practican o deseen practicar deportes acuático.
- Sello Volcanic Experience: Engloba las características geográficas, culturales y tradicionales de Canarias, convirtiéndose en el sello más diferenciador de la oferta y a la vez nexo de unión de todos los sellos.

### C. Acuerdos de cooperación institucional para el impulso de la calidad en Costa TeguiSe.

- Convenio con el Gobierno de Canarias.
- Consejería de Industria y Comercio para el impulso de la calidad en comercio.
- Subvención a la certificación en la calidad del comercio.
- Apoyo y subvención a la constitución de la oficina de atención al cliente y a la de orientación a la calidad.
- Plan de estímulo a la formación en la calidad de servicios.
- Subvención de la Consejería de turismo para el impulso de la calidad turística.

### 2. Convenio de cooperación con la Cámara de Comercio y Asociaciones Empresariales y Sindicales, para el impulso de la formación en la calidad de servicios.

### 3. Planes y programas de subvención actuales:

- Programa Life +. (Unión Europea)
- Fondo Social Europeo (2007-2013) (European Social Fund). Unión Europea
- JEREMIAH (2007-2013) (Joint European Resources For Micro To Medium Enterprises). Unión Europea
- Proyecto Capital Riesgo Red.es . Unión Europea "Fondos Feder".
- Programa Nacional de redes Agrupaciones empresariales Innovadoras. Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.
- Ministerio de Industria, Comercio y Turismo
- Fondo Financiero del Estado para la modernización de las infraestructuras turísticas (FOMIT).
- Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.
- Plan renovación Instalaciones turísticas. (Plan Renové Turismo). Ministerio de Industria, Comercio y



## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

### 7.7 MEDIDAS PARA LA INCENTIVACIÓN DEL CLÚSTER DE LA CIUDAD TURÍSTICA

El conjunto de medidas pueden ser de diversa dimensión y ámbito, algunas generales y otras sectoriales, pero se debe priorizar el inicio de la mejora de la calidad y capacidad competitiva en el área donde se pueda establecer el microclúster de éxito de forma más inmediata.

Elementos como la concesión de licencias sobre actividades dinamizadoras en el espacio público, la regulación del tratamiento de las fachadas, establecer modelos de invasión del espacio público equilibrados con la tipología de los usos, así como la regulación y control de normativas tanto de ruidos como de limitaciones en el desempeño de la actividad fuera del espacio privado, refuerzan las estrategias del clúster de gestión de la zona turística de Costa Teguiise y forman parte de las medidas públicas de estímulo, las cuales deben ampliarse a:

1. Promover la constitución del Clúster de Costa Teguiise
  - Establecer un órgano de gestión.
2. Elaborar un plan director de actividades comerciales y de servicios integrado, que establezca diversas opciones para el desarrollo del nuevo modelo de CIUDAD TURÍSTICA y marque criterios sobre:
  - Densidad de oferta, circuitos y recorridos, momentos y estrategias de actividad.
  - Percepción de la oferta y valoración de la misma por los clientes así como identificación de carencias.
  - Actividades obsoletos que requieren reconversión definiendo tipo de transformación.
  - Actividades dinamizadoras que se deben potenciar y tipo de regulación que la estimule.
  - Detección de potenciales microclúster de éxito que permita priorizar la implantación de las medidas.
3. Consorcio de ocio y promoción de actividades en la calle:
  - Desarrollar el plan de animación y promoción de actividades artísticas en la calle.
  - Establecer cuotas y tasas para el estímulo de actividades de ocio en el espacio público.
  - Sistemas de evaluación del atractivo de las actividades.
4. Contratación de diseños para la ambientación y decoración de espacios comerciales públicos.
  - Imagen de marca de la Ciudad Turística.
  - Diseño de Imagen integrado con la marca de la Ciudad Turística, vinculado al mobiliario urbano y elementos de sombra, señalética, y cartelería.
  - Promoción de la renovación interior de establecimientos, aglutinando en el consorcio diversas ofertas y catálogos de modelos atractivos.
  - Catálogo de modelos de comercio.
  - Catálogo de modelos de restauración.
  - Catálogo de modelos de hostelería.
  - Catálogo de modelos de servicios.
  - Programas de subvención para los diseños establecidos y criterios de otorgamiento.

## 7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

5. Jornadas para la mejora de calidad de los servicios por especialidad, tocando temas como:
  - Modelos de éxito en zonas turísticas.
  - Modelos de éxito en la calidad en el servicio, amabilidad y aportación de valor por la profesionalidad de los RRHH.
  - Modelos de gestión eficiente.
6. Programas de Consultoría y asesoramiento en innovación individualizada por especialidad.
  - Cooperación con el programa GIE de innovación del ITC orientado a las diversas especialidades de servicios turísticos.
7. Organización de eventos:
  - Deportivos.
  - Musicales.
  - Teatrales.
  - Pintura en la calle.

### 7.5\_PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EL ESPACIO PRIVADO

El Plan " Ciudad Turística de Costa TeguiSe" deberá poner en marcha mecanismos de comunicación, ágiles y eficaces, entre todos los actores que participan y con el conjunto de la población. Se pretende promover una gestión transparente, rindiendo cuentas periódicamente sobre las intervenciones y sus resultados e implicando a todos los agentes.

También se proponen sistemas de seguimiento de las intervenciones por parte de las entidades implicadas, beneficiadas o afectadas.

Dentro de un amplio abanico de posibles iniciativas de gestión se proponen las siguientes:

Definición de un modelo de gestión.

- Creación de un organismo ad hoc para la gestión.
- Líneas de financiación y captación de inversiones.
- Implantación de la identidad corporativa del destino.
- Desarrollo del Plan de Marketing y de la política de Comunicación.
- Ejecución del programa de Actuaciones Públicas.
- Gestión de las actuaciones concertadas con el sector privado.



## 8. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL

### 3.1 LEGISLACIÓN ESTATAL

Con fecha 30 de abril de 2006, entró en vigor la Ley básica estatal 9/2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, conocida como evaluación ambiental estratégica. Esta norma supone la transposición de la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. El procedimiento se basa en la larga experiencia obtenida en la evaluación de impacto ambiental de proyectos, que se incorporó a nuestro derecho interno con el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) o evaluación ambiental de planes y programas es un instrumento de prevención para integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, bien directamente a través de propias determinaciones, bien porque establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

El artículo 3 de la referida Ley 9/2006 indica que la misma será de aplicación sobre todos aquellos planes y sus modificaciones que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, definidos como tales aquellos que establezcan el marco para una futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, y que cumplan los dos requisitos siguientes:

- Que se elaboren o aprueben por una administración pública.
- Que su elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamento o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

Los planes con modificaciones menores, los que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial o los que no establezcan el marco para una futura autorización de proyecto sometidos legalmente a una evaluación de impacto ambiental se someterán también a evaluación de impacto ambiental siempre que se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente. Para estos planes, el artículo 4 de la Ley 9/2006 establece que el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental.

Para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación se tendrá en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006, que se han establecido, a modo de resumen, como los siguientes:

## 8. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL

### 1. Características del plan, y en particular:

- Medida en la que establece un marco para futuros proyectos y actividades, por su ubicación, naturaleza, dimensiones, etc.
- Integración de las consideraciones ambientales y la promoción del desarrollo sostenible.
- Problemas ambientales significativos.
- Pertinencia a la hora de implantar la legislación en materia de medio ambiente.

### 2. Características de los efectos y del área afectada, en particular:

- Probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad.
- El carácter acumulativo.
- El carácter transfronterizo.
- Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.
- Magnitud y alcance.
- El valor y la vulnerabilidad.

### 3.2 LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

La Comunidad Autónoma de Canarias introdujo la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 -básica a nivel estatal- a través de ciertos artículos del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 55/2006, de 9 mayo. No obstante, dentro del Sistema de Planeamiento de Canarias ya existían unos requerimientos de contenido ambiental de todos los instrumentos de ordenación, que venían recogidos en el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento aprobado por el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, actualmente derogado.

En el Reglamento aprobado por Decreto 55/2006, que regula el procedimiento administrativo para la elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de Canarias, se establecen los procedimientos para asegurar que la evaluación ambiental siempre se realice durante el proceso de elaboración de los planes o programas y antes de su aprobación.

A los efectos previstos en el presente apartado, la decisión podrá adoptarse caso por caso, especificando tipos de planes o combinando ambos métodos. En todo caso, la decisión se hará pública en el «Boletín Oficial de Canarias», con indicación de los motivos en que se fundamente."

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) actuará como órgano ambiental de los planes de ordenación urbanística promovidos por las Administraciones Públicas canarias o por los particulares, y además le corresponde asumir el papel decisorio acerca de la procedencia o no de excluir determinado plan o programa del procedimiento de evaluación ambiental.

## 8. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL

### 8.3 EXCLUSIÓN DEL DOCUMENTO A PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

El artículo 24.1 del Decreto 55/2006, de 9 mayo, determina que son objeto de evaluación ambiental la formulación, revisión o modificación sustancial de la totalidad de los planes que integran el Sistema de Planeamiento, si bien, en el artículo 24.4 se establece la siguiente posibilidad:

*En todo caso, el órgano ambiental podrá, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas, excluir del procedimiento de evaluación ambiental a cualquiera de los planes integrantes del Sistema de Planeamiento de Canarias cuando, no teniendo efectos significativos en el medio ambiente, se dé alguno de los siguientes supuestos:*

- *Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.*
- *Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.*
- *Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación.*

Este Plan se limita a realizar actuaciones sobre un medio ya urbanizado orientadas a reurbanizar y renovar el espacio público, la oferta alojativa y complementaria, considerándose intervenciones de escasa entidad.

Las intervenciones previstas en el presente Plan, al igual que cualquier intervención antrópica que se realice sobre el territorio genera un efecto o impacto sobre los principales parámetros ambientales. Estos efectos pueden ser de signo positivo o negativo y pueden ser reversibles o no, pasando a continuación a analizar cada uno de los posibles efectos que se puedan dar al realizar las actuaciones sobre el territorio.

#### - Efectos sobre la geología, geomorfología y suelos

Las características geológico-geomorfológicas no son de interés, careciendo de características relevantes, ya que la zona no tiene topofomas y materiales geológicos de interés significativo.

Por tanto, no se registra posibilidad de afección sobre estos elementos naturales derivados de la ejecución del plan.

#### - Efectos sobre el clima

Las diversas actuaciones propuestas que se desarrollan en el plan no alteran el clima, ya que las posibles emisiones de partículas a la atmósfera local no provocarán ningún cambio térmico. Así mismo, las actuaciones en los espacios públicos no provocarán cambios térmicos significativos o de humedad en la zona.

#### - Efectos sobre la hidrología

Algunas de las actuaciones en espacios libres que se desarrollarán se ubican en barrancos, sin embargo, la escasa escorrentía superficial que actualmente caracteriza el área no supondrá problema ya que se canalizarán, no teniendo efectos sobre la hidrología.

#### - Efectos sobre la vegetación

La existencia de vegetación natural es escasa y por lo tanto se circunscribe a especies asociadas a jardines y espacios libres públicos. Sin embargo, existen algunos puntos con palmeras (*Phoenix canariensis*) que serán respetadas dentro de las diferentes actuaciones.

## 8. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL

### - Efectos sobre la fauna

La fauna existente es de carácter antropófilo siendo la habitual de las áreas urbano-turísticas de la zona.

Las actuaciones que se llevarán a cabo, no alterarán el ciclo vital de las posibles especies que habitan el entorno.

### - Efectos sobre el paisaje

El paisaje es el parámetro ambiental que normalmente se ve mas afectado por cualquier intervención antrópica, ya que es la suma de todos los elementos que componen el sistema territorial.

La zona ya presenta una calidad paisajística vinculada a un continuo urbano-turístico. Las nuevas actuaciones no modificarán sustancialmente el espacio.

### - Efectos sobre el patrimonio cultural

No se registran, ya que en el área de actuación no se detectan elementos con interés cultural significativo.

### - Efectos sobre la población

No existen efectos significativos sobre la población, más allá de la fase de obras.

### - Efectos sobre los usos del suelo

El desarrollo de las actuaciones implicará la introducción limitada de nuevos usos en la zona.

A continuación, se expone la tabla en la que se observa el tipo de afección, la magnitud de impacto y el nivel de impacto que causa.

VALORACIÓN DEL NIVEL DE IMPACTO			
ELEMENTOS AMBIENTALES	TIPO DE AFECCIÓN	MAGNITUD DEL IMPACTO	NIVEL DE IMPACTO
Geología y Geomorfología	Pérdida de sustrato de interés geológico	Baja	Nada significativo
	Alteración de topografías significativas	Baja	Nada significativo
	Ruptura del perfil de ladera	Baja	Nada significativo
Atmósfera local y Clima	Emisión de partículas sólidas	Baja	Nada significativo
	Emisión de partículas gaseosas	Baja	Nada significativo
	Alteración de la humedad ambiental	Baja	Nada significativo
	Alteración topológica de temperaturas	Baja	Nada significativo
Suelos	Pérdida de suelo agrícola	Baja	Nada significativo
	Desestructuración físico/química del suelo	Baja	Nada significativo
Hidrología	Modificación de la red hídrica	Media	Poco significativo
	Alteración de la escorrentía superficial	Baja	Nada significativo
	Pérdida de taxones de interés botánico	Baja	Nada significativo
	Alteración de comunidades arbóreas	Baja	Nada significativo
Vegetación	Alteración de áreas de nidificación	Baja	Nada significativo
	Afección de la zona de campo de avifauna	Baja	Nada significativo
	Limitación al tránsito de fauna terrestre	Baja	Nada significativo
Paisaje	Alteración de la configuración paisajística local	Media	Poco significativo
	Pérdida de bienes con valor patrimonial	Baja	Nada significativo
Patrimonio	Emisión de partículas sólidas	Baja	Nada significativo
	Emisión de partículas gaseosas	Baja	Nada significativo
Población	Emisión sonora	Media	Poco significativo
	Incremento del tráfico rodado	Baja	Nada significativo
	Transformación del uso en el sector	Baja	Nada significativo
Usos	Introducción de nuevos usos en el entorno	Media	Poco significativo

## 8. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL

Como se observa, el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguiise no introduce impactos ambientales significativos en el área de actuación, no haciendo falta la especificación de medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental ya que se considera que el desarrollo de las actividades no genera efectos ambientales significativos sobre el medio.

A continuación, se enumeran los criterios establecidos en el anexo II de la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*, para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente.

### 1. Características del Plan:

- a) No introduce un nuevo marco para proyectos y otras actividades.
- b) Aún produciendo influencia en otros planes, de conformidad con el artículo 15.4 de la Ley de Medidas Urgentes, el presente Plan, una aprobado por el Gobierno, será incorporado a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes, como modificación de los mismos en el ámbito afectado.
- c) El plan integra consideraciones ambientales con el fin de garantizar un desarrollo sostenible en Costa Teguiise. En las actuaciones se utilizarán elementos vegetales, materiales y mobiliario público que respeten el medio ambiente y la integración paisajística.

- d) No presenta problemas ambientales significativos, tal como se demuestra en la valoración del nivel de impacto.
- e) No plantea conflicto con los instrumentos de ordenación de naturaleza sectorial o ambiental emanados de la legislación comunitaria o nacional, dada la naturaleza y ámbito de aplicación del propio plan.

### 2. Características de los efectos y del área afectada:

- a) Los efectos secundarios que puedan existir en las actuaciones a realizar en el Plan no son relevantes, siendo totalmente viable su puesta en marcha ya que no son negativos para el medio ambiente. Las actuaciones están relacionadas con la rehabilitación y mejora de zonas.
- b) Las actuaciones están relacionadas con modernización de los espacios públicos y de ocio y su mejora para el desplazamiento del turista por las calles habilitando carriles bici y la rehabilitación de las aceras actuales, entre otras actuaciones.
- c) Las mejoras de los barrancos y demás actuaciones tienen un carácter puntual, con objetivos y límites muy definidos por lo que no existen efectos transfronterizos, asegurándonos así una adecuada protección del medio ambiente y de los recursos naturales.
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.

En ningún caso se prevé que los riesgos derivados del proceso de reurbanización de las infraestructuras y la renovación de la oferta alojativa y de ocio suponga un riesgo para la salud humana y el medio ambiente.



## 8. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL

e) Las actuaciones serán puntuales y en un ámbito reducido. El sector de población que podría verse afectado en el proceso de ejecución de las obras sería el que se localizaría en el entorno más cercano a las mismas. Las posibles molestias que se pudieran ocasionar no llegarían más allá de cortes de tráfico rodado, con sus consecuentes desvíos habilitados y pequeños períodos de ruidos de leve intensidad.

f) El valor y vulnerabilidad del área probablemente afectadas a causa de:

1º Las actuaciones que se desarrollarán en el Plan no afectarán el patrimonio natural y cultural de Costa TeguiSe. La reurbanización y renovación de la oferta alojativa no influirán en bienes de patrimonio cultural.

2º La zona que se verá afectada por las actuaciones de modernización y mejora de Costa TeguiSe, preservará los valores ambientales, y cumplirá con los objetivos planteados en el documento, no provocando contaminación atmosférica, y respetando a la fauna y flora del lugar. Además, se prevé que no se superarán los estándares de calidad ambiental o valores límite.

3º Las actuaciones que se lleven a cabo se realizarán en suelos sin ocupar de bajo valor natural o en suelos ya transformados por la urbanización.

4º El Espacio Natural Protegido más cercano a Costa TeguiSe es el Paisaje protegido de La Geria, no viéndose afectado en ningún caso por las actuaciones a realizar. Lanzarote es Reserva de La Biosfera, declarada en 1993 por la UNESCO.



Avenida de las Palmeras ( estado actual )



Intervención Av. de las Palmeras. Parque Lineal (Imagen orientativa)

