Firmado por: NOMBRE HERNANDEZ GARCIA JUAN MANUEL - NIF 42067187A
Motivo: DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR DECRETO DEL GOBIERNO DE CANARIAS Nº 110/2015 DE 22 DE MAYO
Fecha y hora: 17.07.2015 13:31:02

Costa Teguise

Tomo I - Memoria

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

TOMO I. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN
2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE
3. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES
4. INFORMACIÓN
5. DIAGNOSIS
6. CRITERIOS Y OBJETIVOS
7. LÍNEAS ESTRATÉGICAS
8. MODELO TURÍSTICO
9. MODELO DE ORDENACIÓN
10. COMPATIBILIDAD DE LA ORDENACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE
11. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACTUACIONES
12. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
13. EQUIPO REDACTOR

ANEXO I. "Certificado de necesidades de infraestructura deportiva en Costa Teguise para el incremento de la competitividad turística" DEL AYUNTAMIENTO DE TEGUISE.

ANEXO II. “Cálculo de los incrementos de aprovechamiento y cesión de suelo dotacional”

TOMO II. PLANOS

TOMO III. NORMATIVA

ANEXO. FICHERO URBANÍSTICO

TOMO IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

TOMO V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

ANEXO. FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

ANEXO. PLANOS DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

ANEXO. ESTUDIO DE MOVILIDAD URBANA (EMU)

1. INTRODUCCIÓN 10

1.1. Antecedentes 10

1.2. Marco de actuación 11

1.3. Objetivos y organización de la estrategia 13

2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE 17

2.1. La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias 17

2.2. Legislación urbanística de aplicación 23

2.3. Legislación sectorial 28

2.4. Instrumentos de ordenación territorial y urbanística 35

2.5. Conclusiones sobre el planeamiento urbanístico vigente y consecuencias de la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación de Teguise 40

3. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES 43

3.1. Trámite de Información Pública y Consulta 43

3.1.1. Periodo de participación ciudadana 45

3.2. Alegaciones recibidas e informes sectoriales emitidos. 45

3.2.1. Alegaciones recibidas. 45

3.2.2. Contestación de las alegaciones. 46

3.2.3. Informes emitidos. 54

3.2.4. Contestación de los informes. 55

3.2.5. Informes y alegaciones recibidos con posterioridad a la comisión de valoración. 87

3.3. Comisión de Valoración conjunta de los informes emitidos. 90

3.4. Cambios derivados del periodo de información pública y consultas y de la comisión de valoración. 91

3.5. Cambios derivados de errores materiales y mejora del documento. 110

3.6. Cambios derivados del Acuerdo de la COTMAC. 116

4. INFORMACIÓN 128

4.1. Descripción y análisis del análisis del ámbito de estudio 128

4.2. Características y delimitaciones espaciales de las variables ambientales 128

4.2.1. Geología y morfología 129

4.2.2. Condiciones climáticas 129

4.2.3. Vegetación y Áreas de Interés Florístico 130

4.2.4. Fauna 130

4.2.5. Calidad visual del paisaje 131

4.2.6. Patrimonio cultural 131

4.2.7. Análisis de riesgos 132

4.2.8. Impactos ambientales ... 132
4.3. Usos pormenorizados ... 133
4.4. Infraestructuras y servicios ... 139
4.4.1. Red viaria ... 139
4.4.2. Red de abastecimiento de agua ... 142
4.4.3. Red de saneamiento y pluviales ... 144
4.4.4. Red eléctrica y telecomunicaciones ... 145
4.4.5. Infraestructura de gestión de residuos ... 147
4.5. Sistema de movilidad ... 149
4.6. Espacios libres públicos ... 151
4.7. Morfología urbana ... 153
4.8. Análisis de la edificación y del producto turístico ... 156
4.8.1. Tipología y categoría de los establecimientos turísticos ... 156
4.8.2. Antigüedad y estado del alojamiento turístico ... 156
4.8.3. Plazas de alojamiento ... 157
4.8.4. Oferta complementaria ... 157
4.9. Análisis socioeconómico ... 161
4.9.1. Aspectos demográficos ... 161
4.9.2. Aspectos sociales ... 166
4.9.3. Aspectos económicos ... 170
5. DIAGNOSIS ... 179
5.1. Descripción del ámbito de estudio ... 179
5.2. Diagnóstico ambiental ... 181
5.2.1. Diagnóstico descriptivo ... 181
5.2.2. Diagnóstico de la problemática ambiental ... 183
5.2.3. Diagnóstico de la capacidad de uso ... 184
5.3. Diagnóstico urbanístico ... 187
5.4. Diagnóstico de movilidad ... 197
5.4.1. Diagnóstico Infraestructuras y servicios ... 197
5.4.2. Red Abastecimiento ... 198
5.4.3. Red de saneamiento ... 199
5.4.4. Alumbrado público ... 200
5.4.5. Infraestructura de gestión de residuos ... 202

5.4.6. Movilidad 203
5.5. Diagnóstico socioeconómico 208
5.5.1. Diagnóstico poblacional 208
5.5.2. Aspectos generales de Teguise 211
5.6. Justificación y descripción del ámbito de actuación 214
6. CRITERIOS Y OBJETIVOS 217
6.1. Criterios y objetivos ambientales 217
6.2. Criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos 219
7. LÍNEAS ESTRATÉGICAS 222
7.1. Apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad en coherencia con el modelo elegido 223
7.2. La ordenación y la gestión desde una concepción integral e integrada 224
7.3. Ordenación y potenciación del espacio público y su vinculación con el turismo deportivo. 225
7.4. La revitalización y rehabilitación del espacio privado 226
7.5. Creación de una identidad basada en las singularidades 227
7.6. Estimular e implantar la cultura de la calidad en el conjunto del destino 227
7.7. La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación 228
7.8. Desarrollo del Clúster de la ciudad turística 229
7.9. Las estrategias de gestión y ejecución 230
7.10. Estrategia ambiental 233
7.10.1. Adecuación y mejora ambiental del espacio edificado y los entornos en transformación. 233
7.10.2. Extensión y recualificación ambiental de los espacios libres y zonas verdes. 234
7.10.3. Revalorización de los espacios de movilidad, el entramado urbano y la infraestructura asociada. 235
7.10.4. Restauración e interpretación de los espacios de interés natural, histórico y etnográfico. 235
8. EL MODELO TURÍSTICO 237
8.1. Introducción 237
8.2. El modelo turístico de Costa Teguise 239
8.3. Retos de los productos turísticos 239
8.4. Nuevos productos turísticos 240
9. MODELO DE ORDENACIÓN 243
9.1. Alternativas de especialización de usos 244
9.1.1. Análisis de las Alternativas de especialización de usos 244
9.1.2. Justificación de la alternativa seleccionada 249
9.2. Alternativas de ordenación 251

9.2.1. Análisis de las Alternativas de ordenación ... 251
9.2.2. Justificación de la alternativa seleccionada. ... 271
9.3. Movilidad y accesibilidad ... 272
9.3.1. Introducción ... 272
9.3.2. Escenario actual. ... 272
9.3.3. Red viaria ... 272
9.3.4. Red peatonal ... 273
9.3.5. Red ciclista y carril running ... 274
9.3.6. Previsión de aparcamientos ... 274
9.4. Intervenciones ... 276
9.4.1. Intervenciones en espacio público: ... 276
9.4.2. Intervenciones en espacio privado: ... 281
9.5. Ámbito de gestión. El encaje jurídico de la ordenación propuesta. ... 286
9.6. La capacidad poblacional, residencial y turística conforme al planeamiento vigente ... 288
9.7. La capacidad de alojamiento, residencial y turística del Plan ... 288
9.8. Justificación del cumplimiento del Art.34 del TRLOTENC ... 290
9.9. Justificación del Art. 32 del TRLOTENC modificado por el Art. 9 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales ... 291
10. COMPATIBILIDAD DE LA ORDENACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE ... 294
10.1. Compatibilidad de la ordenación con el Planeamiento vigente ... 294
10.2. Alteraciones del Planeamiento vigente ... 295
10.3. Análisis de las posibles consecuencias indemnizatorias derivadas de las alteraciones del planeamiento vigente ... 297
11. MEDIDAS PROGRAMAS Y ACTUACIONES ... 300
11.1. Sistematización de las intervenciones ... 300
11.2. Programa de actuaciones en el espacio público ... 300
11.3. Programa de actuaciones en el espacio privado ... 301
11.3.1. La gestión de las actuaciones de dotación ... 302
11.3.2. El plazo y el sistema de ejecución de las actuaciones de dotación ... 311
11.4. Incorporación de normativa reguladora en la aplicación del modelo y de la identidad del destino ... 312
11.5. Programa operativo de implantación de la calidad en las actividades públicas y privadas ... 312
11.6. Medidas para el promover el desarrollo del clúster de la ciudad turística ... 314
11.7. Desarrollo de iniciativas de gestión ... 315
12. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ... 318
13. EQUIPO REDACTOR ... 321

ANEXO. "CERTIFICADO DE NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURA DEPORTIVA EN COSTA TEGUISE PARA EL INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD TURÍSTICA" DEL AYUNTAMIENTO DE TEGUISE. 323

ANEXO. "CÁLCULO DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO Y CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL. 324

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

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

Pocos años después, tomó la iniciativa de la entonces Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias que culminó con la aprobación del Decreto 10/2001, de 22 de enero, (BOC nº 17, de 5 de febrero de 2001), por el que se regulan los estándares turísticos (modificado parcialmente por Decreto 142/2010, de 4 de octubre (BOC nº 204, de 15 de octubre de 2010) 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. En este Decreto se establece la regulación de las condiciones de calidad del espacio turístico y de los productos mediante normas y estándares de densidad de alojamiento, de equipamiento, de espacios libres, de infraestructuras y servicios.

En este marco, entran a formar parte del marco jurídico autonómico las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril (BOC nº 73, de 15 de abril de 2003), Ley de Directrices, en adelante, apostando por la contención del crecimiento turístico y posicionándose claramente a favor de la renovación y rehabilitación de la ciudad turística, así como de los establecimientos e infraestructuras y equipamientos asociados.

Seis años más tarde y ya con el objetivo claro de impulsar la renovación y cualificación turística, se aprobó 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, texto legal que recoge un conjunto de medidas destinadas a promover la renovación y mejora de la calidad de la oferta de los núcleos turísticos consolidados, que se han ido materializando, entre otras vías, mediante la concertación y la habilitación de actuaciones privadas de renovación que se han incluido en los primeros y novedosos planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico, creados por esta Ley, que se han aprobado en desarrollo de la misma.

De acuerdo a las determinaciones de esta Ley se elaboró el **Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Costa Teguise** (Lanzarote), aprobado por Decreto 14/2012, de 17 de febrero (BOC nº 51, 13 de marzo de 2012), continuando la línea emprendida por otros planes de modernización como los de los núcleos turísticos de Puerto del Carmen en Lanzarote (Decreto 58/2011, de 4 de marzo, BOC nº 61, 24 de marzo de 2011), Corralejo en Fuerteventura (Decreto 15/2012, de 17 de febrero, BOC nº 51, 13 de marzo de 2012) y San Bartolomé de Tirajana “Maspalomas Costa Canaria” en Gran Canaria (Decreto 90/2012, de 22 de noviembre, BOC nº 3, 4 de enero de 2013).

El desarrollo de iniciativas privadas de renovación auspiciadas en el marco de estos planes de modernización ha evidenciado lo acertado de la inclusión y la viabilidad de las citadas iniciativas en materia de cualificación turística.

En este marco, se aprueba la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias que, derogando parcialmente la antes citada Ley 6/2009 de medidas urgentes, termina de dar el impulso definitivo a la recualificación del sector turístico canario, definiendo el nuevo sistema de medidas destinadas a promover la renovación turística, a la par que desarrolla el objeto, alcance y contenido de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, insertándolos en el sistema de planeamiento de Canarias como instrumento de ordenación urbanística en el ámbito municipal, dotando al proceso de cualificación de mayor seguridad jurídica y de una dimensión temporal más amplia.

En desarrollo de estas nuevas disposiciones se han elaborado el segundo plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Puerto del Carmen en Lanzarote aprobado por Decreto 123/2013, de 26 de diciembre, BOC nº 10, 16 de enero de 2014, el de Playa de Mogán en Gran Canaria (Decreto 4/2014, de 23 de enero, BOC nº 28, 11 de febrero de 2014).

Una de las novedades introducidas en la Ley 2/2013, de Renovación y Modernización turística de Canarias, en cuanto a la iniciativa para la formulación de los un Planes de Modernización es lo establecido en su artículo 8.1, que “se tramitarán a propuesta del Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados, a iniciativa del Cabildo Insular correspondiente o del Gobierno de Canarias y a solicitud de los particulares afectados, en su caso. En todo caso la iniciativa deberá contar con la conformidad de los ayuntamientos afectados, que se entenderá otorgada al Gobierno si transcurrido el plazo de un mes desde su consulta aquellos no se hubieran pronunciado”.

A raíz de esta nueva disposición legal**, ha sido la iniciativa privada la que ha solicitado al Gobierno de Canarias la redacción de este Segundo Plan de Modernización a Costa Teguise**, que regule el ámbito de actuación e incremente las intervenciones en el mismo, tomando como referencia la nueva legislación aplicable.

A su vez, están en elaboración y tramitación nuevos planes, entre los que se encuentran los de Morro Jable, Costa Calma, Caleta de Fuste y el segundo Plan de Corralejo (también de iniciativa privada), en Fuerteventura; Puerto de la Cruz, Arona, Adeje, Costa San Miguel, Costa del Silencio y La Caleta, en Tenerife; y Costa de Mogán y el Segundo Plan de San Bartolomé de Tirajana en el ámbito de El Veril, en Gran Canaria.

1.2. Marco de actuación

El presente documento se enmarca dentro de la **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (BOC nº 103, de 31 de mayo)**, cuyo artículo 7 determina que los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en la ley.

Por tanto, al amparo de sus determinaciones, este **Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguise** (en adelante, Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise), constituye el documento en el que, tomando como base el primer Plan de Modernización del núcleo, se prosigue con la definición de nuevas actuaciones tanto en el espacio público como privado, que sigan contribuyendo a la transformación, reforma y recualificación del núcleo turístico, y la reactivación de la actividad económica. Para el desarrollo de dichas actuaciones y la consecución de los objetivos, sigue siendo necesaria la coordinación entre los sectores públicos y privado, así como entre las diversas administraciones intervinientes en el proceso.

El artículo 6 “De la renovación urbana” de la citada Ley 2/2013, establece lo siguiente:

"1. La renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica.

2. Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planeamiento general o, en su caso, en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua.

3. Las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto.

4. Las actuaciones de renovación aprobadas mediante los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad tienen, en todo caso, los mismos efectos que las derivadas de los planes de ordenación urbanística".

Este régimen de las actuaciones de renovación viene respaldado, además, por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, cuyo objetivo es regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos.

Por su parte, este Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise sigue la línea fijada por la Ley de Directrices, que incluyó en su Anexo al núcleo de Costa Teguise como un área de renovación urbana, recogiendo determinaciones relativas renovación y sustitución de la planta de alojamiento, y crecimiento cualitativo de la oferta turística:

Determina la 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 de alojamiento turístico 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.*

Para la elaboración de este Plan, se ha recabado toda la información necesaria, sectorial y urbanística, utilizando como base el primer Plan de Modernización de Costa Teguise, completando la base de datos que se generó con éste, gracias al trabajo de campo realizado, que ha constituido el cimiento de los estudios previos del plan.

Este Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise continúa la línea iniciada por el primer Plan de Modernización, definiéndose una serie de intervenciones, en el ámbito público y privado, adjudicándole niveles en

la prioridad de su desarrollo. Estas intervenciones contribuirán a seguir el proceso de transformación de la ciudad turística de Costa Teguise, siendo coherentes con los objetivos del modelo turístico.

Dentro del modelo turístico diseñado por el Primer Plan de Modernización es necesario seguir poniendo en marcha 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 a los visitantes. Para atender mejor sus necesidades es recomendable fomentar la utilización de los diversos sellos de calidad creados para las actividades recreativas y turísticas, tales como *Family Welcome*, *Wellness Delight*, *Volcanic Experience* y especialmente *Water Sports Experience,* que pone en valor las cualidades náuticas, siendo las playas de Costa Teguise un lugar privilegiado para la práctica de deportes acuáticos.

La disposición privilegiada de Costa Teguise en relación con el continuo frente marítimo, debe ser considerada como su atractivo más relevante, a la hora de plantear los espacios libres, desarrollando las actuaciones pertinentes para dotar a la Ciudad Turística de una imagen más fresca y agradable, destacando la mejora de su contacto con el litoral, acercando la ciudad al mar mediante la creación de espacios de esparcimiento para los ciudadanos y visitantes, donde la naturaleza forme parte de la vida cotidiana, de donde derivan los corredores planteados por el Primer Plan de Modernización, diseñados a lo largo de todo el núcleo en perpendicular a la línea de la costa.

Por tanto, el fin último de este Plan, es implementar las medidas y actuaciones necesarias para continuar el proceso de rehabilitación y renovación de Costa Teguise, en el nuevo marco regulador vigente encabezado por la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias, así como fomentar la creación de nuevos focos de actividad que contribuyan a transformar el tejido urbano actual en un espacio abierto, continuo y fluido. En definitiva, una nueva Ciudad Turística volcada al exterior con marca e identidad propia.

1.3. Objetivos y organización de la estrategia

Este Plan se ha elaborado, en consonancia con el Plan de Modernización de Costa Teguise en vigor, en adelante Primer Plan de Modernización, con la finalidad de ofrecer cobertura a las actuaciones, públicas y privadas, de sustitución, rehabilitación de la planta de alojamiento o infraestructura turística y de remodelación urbanística, mediante la delimitación de actuaciones de transformación urbanística, que, como se verá más adelante, permitirán cumplir con el objetivo amplio de la renovación turística de Costa Teguise.

El presente documento permite organizar actuaciones integradas para la renovación y recualificación del núcleo turístico de Costa Teguise y contiene parámetros de ordenación de actuaciones particulares conforme a los siguientes objetivos fijados:

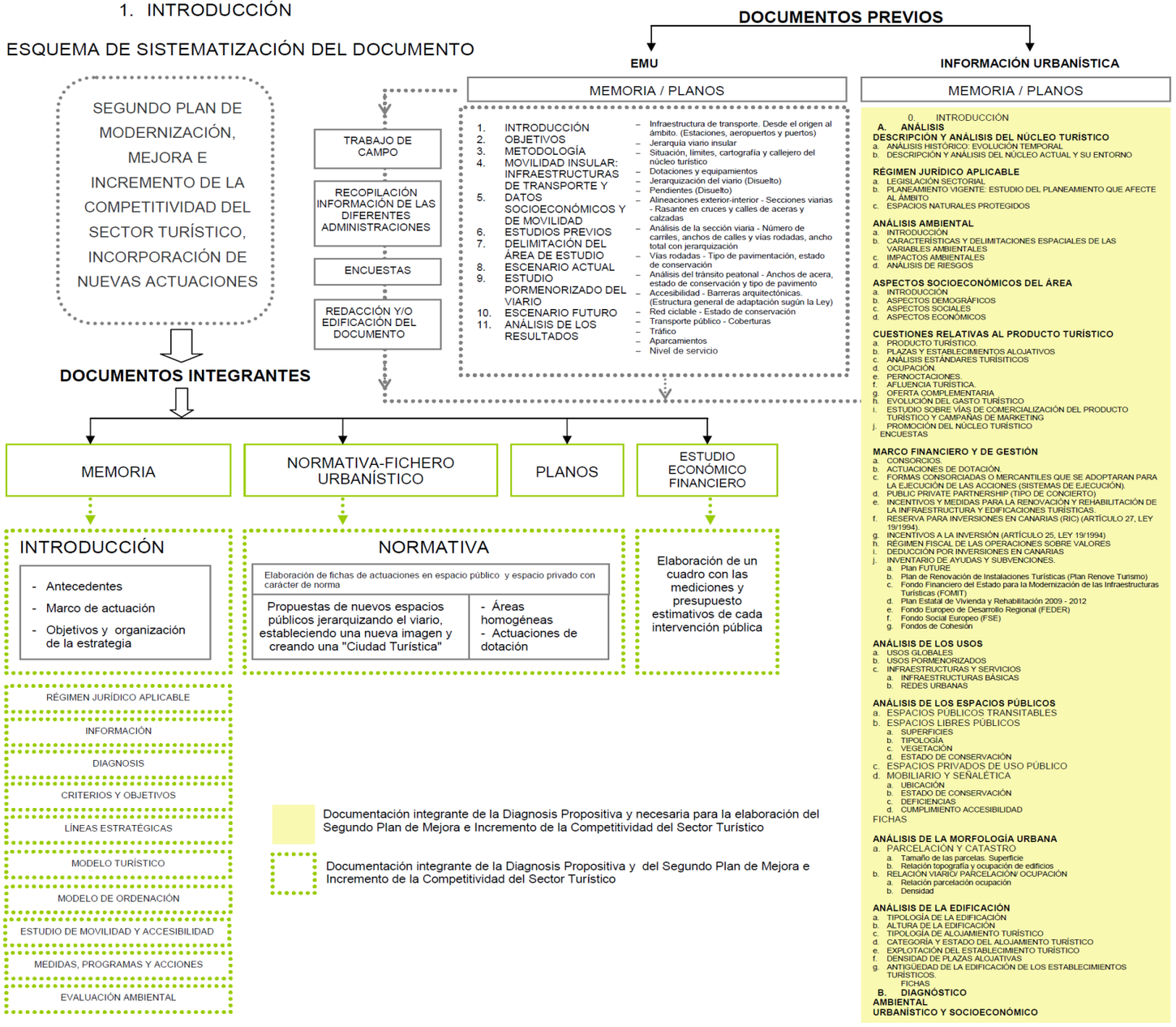
- La apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad
- Desarrollar el espacio público.
- Intervenir, reordenar y rehabilitar el espacio privado.
- Creación de una identidad fundamentada en las singularidades del núcleo.
- Estimular el desarrollo de la cultura empresarial
- Desarrollar el clúster de la ciudad turística

Los objetivos específicos del ámbito de actuación se desarrollan en los apartados "Líneas Estratégicas" y "Medidas, Programas y Acciones" de esta Memoria.

Respecto a la organización del Documento del Segundo Plan de Modernización además de los documentos ambientales, se ha seguido el siguiente esquema de sistematización.

1. INTRODUCCIÓN

ESQUEMA DE SISTEMATIZACIÓN DEL DOCUMENTO



JXXON

2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

2.1. La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias

A diferencia del Primer Plan de Modernización , Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguise, este Segundo Plan de Modernización se elabora en el marco de la **LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS** (BOC nº 103, de 31 de mayo). El artículo 7 de la misma incluye a los Planes de Modernización en el sistema de planeamiento de Canarias como instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituye a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria.

Los fines de la Ley, enunciados en su artículo 3, son:

a) Ordenar y modular, dentro de parámetros sostenibles, el crecimiento de la oferta turística vinculándolo a la mejora de la calidad de la planta disponible y a la implantación de nuevos equipamientos complementarios.

b) Incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.

c) Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas.

d) Dotar a la Administración de instrumentos jurídicos eficaces para estimular y, en su caso, asegurar el cumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y uso efectivo de los establecimientos turísticos.

e) Mejorar la imagen de los núcleos turísticos consolidados y lograr unos servicios públicos satisfactorios.

f) Favorecer una gestión coordinada de las administraciones públicas y agilizar la tramitación de los proyectos de renovación turística.

En este marco, su artículo 6, relativo a la renovación urbana, determina que *"**la renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad, y definirán las operaciones que impulsen la modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica**."*

Para ello, el mismo artículo 6, en su apartado 2 prevé que las actuaciones de renovación urbana, podrán incluirse en el planeamiento general así como en los planes de modernización turística.

Dichas actuaciones de renovación urbana, conforme al apartado 3 del mismo artículo 6, "*tienen la consideración de **actuaciones de transformación urbanística**, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto."*

Como instrumento de ordenación urbanística para las ciudades turísticas, la Ley 2/2013, incluye a los Planes de Modernización en el sistema de planeamiento de Canarias, regulando su objeto y procedimiento en los artículos 7 y 8.

En relación con la tramitación, se ha previsto por la Ley un **procedimiento abreviado** a los Planes de Modernización, de fase única, que se resume en el siguiente esquema:

1. Formalización de la iniciativa del Gobierno de Canarias de tramitar un Plan de Modernización, o aceptación por éste de iniciativas que provengan de otras Administraciones o de los propios interesados.

2. Elaboración del Plan, incluyendo la documentación y contenidos exigidos por la Ley 2/2013, de 29 de mayo y el resto de normativa de aplicación.

3. Sometimiento del documento a los trámites de información pública y consulta a las Administraciones por plazo de 45 días hábiles o de dos meses, si conlleva Evaluación Ambiental Estratégica.

4. Convocatoria de una reunión de valoración, por parte de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, en la que estarán presentes las Administraciones y organismos implicados en el Plan de Modernización, donde se debatirá hasta adoptar una posición común sobre los aspectos de relevancia en el documento.

5. Elevación del acta de la reunión a la COTMAC, para su informe y, en su caso, la aprobación de la Memoria Ambiental.

6. Aprobación definitiva por el Gobierno de Canarias del Plan de Modernización y publicación del acuerdo en el BOC, junto a la Normativa del Plan para que pueda entrar en vigor.

Es necesario tener en cuenta que el 12 de diciembre de 2013, entró en vigor la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, que deroga la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, introduciendo modificaciones que afectan esencialmente al **procedimiento de tramitación de la Evaluación Ambiental** de planes y programas. Conforme a sus disposiciones transitorias séptima y novena, las Comunidades Autónomas cuentan con un año a partir de dicha entrada en vigor para adaptar su legislación a la nueva Ley estatal.

A partir del 12 de diciembre de 2014, aun cuando la legislación autonómica no se encuentre adaptada a la nueva normativa, la Ley 21/2013, será de aplicación desplazando a aquella.

En este caso, no obstante, habida cuenta de que este documento comienza su tramitación antes del 12 de diciembre de 2014, formulará su Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la Ley 9/2006, de 28 de abril, y, por tanto, su procedimiento se adecuará a lo establecido por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, y en lo que no se encuentre regulado por la misma, conforme al Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

Incentivos y medidas para promover la renovación y rehabilitación de la infraestructura y edificaciones turísticas.

Con el objetivo de conseguir un modelo de desarrollo sostenible y duradero para las islas, que sea respetuoso con el medio ambiente y ayude a conservar los recursos naturales, a la vez que genere riqueza económica, la Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, apostó por la necesidad de renovar y rehabilitar las ciudades turísticas de las islas, estableciendo una serie de actuaciones para la Renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento.

En consonancia con los principios de la misma, que más tarde fueron desarrollados por 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, y con la finalidad de incentivar la renovación edificatoria que impulse la modernización y mejora de la

planta de alojamiento turístico y complementario y la reactivación de la actividad económica, **la Ley 2/2013 establece**, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable en el Título II "De La Renovación y Modernización Turística", Capítulo II, "Renovación Edificatoria" y Capítulo III "Sustitución y traslado de los establecimientos turísticos", **una serie de incentivos** y que se materializa en incremento de la **edificabilidad** normativa prevista en el planeamiento (art. 11) y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de **densidad** del suelo turístico (art. 12) y cuando procediese, del derecho a obtener **plazas** de alojamiento **adicionales** para los casos de renovación edificatoria o sustitución y traslado de establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario (arts. 13, 17, y 18 y 19).

En cuanto al **INCENTIVO EN EDIFICABILIDAD**, se establece en el artículo 11:

En caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico podrá admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística, en base a los siguientes coeficientes:

d) Coeficiente general por renovación con aumento de categoría que podrá permitir un incremento de hasta el 0,3 m2c/m2 sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya.

e) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa; incentivo que no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.

f) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m2c/m2, en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo.

g) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

La única limitación a estos incrementos de edificabilidad es que dicho incremento no podrá conllevar el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento establecidos en la normativa sectorial; además la ocupación de la parcela no podrá ser superior al 40%, estando prohibidos los incrementos cuando la vigente sea superior a dicho índice.

Dicho incremento de edificabilidad se podrá hacer extensible a parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, cuando así lo prevea el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, sin que en ningún caso supere el coeficiente de edificabilidad de la parcela.

En el apartado 4 del mismo artículo 11 se habilita, además, la posibilidad de que, dentro de la misma zona turística, cuando sea necesario para poder materializar los proyectos de renovación edificatoria o, si lo permitiese el planeamiento territorial en otras zonas de la isla y previo convenio urbanístico suscrito al efecto con las administraciones municipales competentes, podrán autorizarse trasvases de edificabilidad, sea de alojamiento o para equipamiento complementario, de un sector de suelo urbanizable a otro, o a un ámbito de suelo urbano no consolidado, siempre que no se vulneren derechos de terceros.

El porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento, sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, por recuperación de plusvalías será el siguiente:

a) el 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.

b) el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

En lo relativo a los **INCENTIVOS EN MATERIA DE DENSIDAD DE PARCELA**, se establece en el artículo 12 que la aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas:

a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.

b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:

   I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m2/plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.

   II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m2/plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 m2/plaza.

   III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m2/plaza. No admitiría aumentar el número de plazas actuales.

Incentivo en materia de densidad de parcela (art. 12)	Establecimientos con un estándar actual superior a 60 m^2/plaza	Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m^2/plaza	Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m^2/plaza
Ley de renovación y modernización turística	Se aplicaría como límite mínimo esta cifra	Se aplicaría como límite mínimo la de 50 m^2/plaza.	No admitiría aumentar el número de plazas actuales

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia.

El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación.

a) Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico.

b) El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.

En cuanto a los **INCENTIVOS EN PLAZAS ADICIONALES**, la Ley 2/2013 establece en el artículo 13.1 incentivos en nuevas plazas de alojamiento turístico adicionales por renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro incluido en el anexo de la ley y en sus sucesivas actualizaciones, dará lugar al derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de tres estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse el cien por cien de las plazas preexistentes.

Dichas plazas adicionales podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, computando, en su caso, los incrementos señalados en el artículo 11, o con la correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla siempre que el planeamiento insular no lo prohíba (art. 13.2).

	Incentivo de plazas por renovación edificatoria de establecimiento de alojamiento / inversión mínima	Por aumento de categoría	Límite de incentivos de plazas adicionales
Ley de renovación y modernización turística	50% más de las plazas autorizadas	25% por cada grado de categoría que aumente, a partir de la categoría de 3 estrellas,	100% de las plazas preexistentes

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia.

Asimismo, la Ley de renovación faculta (artículo 16) que en aquellos núcleos y urbanizaciones turísticas donde el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad disponga la conveniencia de disminuir la densidad turística, especializar entre usos turísticos y residenciales, aumentar los espacios libres, equipamientos o dotaciones, o bien donde contemplen una actuación que haga precisa la demolición total o parcial de edificios o instalaciones que interfieran en las operaciones previstas, se puedan suscribir convenios de sustitución de los establecimientos turísticos, sean de alojamiento o de equipamiento complementario, por otros usos, así como su traslado, en su caso, a otros suelos turísticos más apropiados dentro de la misma isla.

A tal efecto, en el artículo 17 de la citada Ley 2/2013 se establece una serie de incentivos en nuevas plazas adicionales para los casos de sustitución y traslado de establecimientos de alojamiento, en las siguientes cuantías:

a) Si se ceden al municipio los terrenos para uso público, libre de cargas, un incremento del 100% de las plazas sustituidas. En este caso, el otorgamiento de la autorización previa requerirá la efectiva cesión del suelo.

b) Si el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, un incremento del 75% de las plazas sustituidas.

c) Dichas plazas adicionales, referidas en los apartados a) y b) anteriores, podrán incrementarse además en un 25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas

En los supuestos de sustitución y traslado, sólo podrá otorgarse la autorización previa para el proyecto que incorpore las nuevas plazas, cuando la demolición de la edificación haya sido ejecutada o garantizada, tal como se regula en esta misma ley (art. 13.3 Ley 2/2013).

Incentivos de plazas por sustitución y traslado	Se cede los terrenos al municipio para uso público	Destina el solar a Equipamiento turístico complementario	Aumenta de categoría en los dos supuestos
Ley de renovación y modernización turística	100% de las plazas sustituidas	75% de las plazas sustituidas	25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas, a partir de la categoría de 3 estrellas

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia.

Como límite de aplicación de los incentivos establecidos la Ley 2/2013 determina en su artículo 10.3 que no serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.

b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.

c) Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público inscrito en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación futura permanente.

Con la misma finalidad, en el artículo 18 se establece el derecho de materializar en otro solar los incentivos de edificabilidad establecidos en la ley para la sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios que sean objeto de una operación de renovación urbana, o formen parte de un convenio para obtener suelo público; incentivándose, mediante el reconocimiento de un máximo de 1.000 plazas de alojamiento, la implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos o, siempre que hayan sido declarados de interés general por el Gobierno de Canarias de nuevos equipamientos privados, en suelos urbanos o urbanizables, con el límite de 1 plaza por cada 30.000 € de inversión, con una inversión en equipamiento mínima de 30 millones de euros.

Finalmente, la Ley 2/2013 en su artículo 19 establece los incentivos por sustitución de usos terciarios, habilitando que el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o, en su caso, el planeamiento territorial o urbanístico, pueda establecer la reducción, en su caso, del exceso de oferta de usos terciarios. Dichos planes podrán contemplar, preferentemente mediante la suscripción de convenios urbanísticos o por cualquier otra forma

admitida en Derecho, el cambio de uso de las edificaciones o parcelas a los de establecimientos y equipamientos turísticos, estableciendo las limitaciones, condiciones y factores de incremento o reducción de la superficie edificable vigente de aplicación, admitiéndose, con carácter excepcional, el cambio a tipologías aisladas en las que se puedan desarrollar villas turísticas en los términos contemplados en esta ley; con el único condicionante de que el incremento de plazas estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria, y demás factores propios de la zona, urbanización o área objeto de actuación.

Por último, a los efectos previstos en el artículo 13 para el reconocimiento de plazas adicionales, se establece en Anexo a la Ley 2/2013 la inversión mínima por plaza de alojamiento que ha de realizarse para cada categoría que se pretenda alcanzar con la renovación edificatoria, distinguiendo si el establecimiento es hotelero o son apartamentos, sin perjuicio de la facultad del Gobierno de Canarias de su actualización:

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA DE ALOJAMIENTO
Hotelera	4 Estrellas	9.214,00 €
	5 Estrellas	11.799,00 €
	5 Estrellas gran lujo	15.120,00 €
Extrahotelera	4 Estrellas	6.379,00 €
	5 Estrellas	8.366,00 €
	5 Estrellas	10.713,00 €
	Villas	8.366,00 €

Fuente: Ley 2/2013. Elaboración propia.

2.2. Legislación urbanística de aplicación

1. Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Desde el punto de vista de la planificación urbanística, los Planes de Modernización deberán cumplir con las determinaciones del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TRLOTENC), en cuyo art. 31 se incluyen los Planes de Modernización como instrumentos de ordenación urbanística, junto a los Planes Generales de Ordenación, si bien su objeto ha quedado delimitado en el art. 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, como *"instrumentos de ordenación urbanística que complementan, y en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita".*

2. El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

El **Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal (aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio),** en su artículo 14 modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, establece el régimen de las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones edificatorias, considerando por tanto, como tales:

- *las actuaciones de urbanización*, siendo éstas:

  - *las de nueva urbanización*, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

  - *las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización* de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

- *las actuaciones de dotación*, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

- *las actuaciones edificatorias*, pudiendo ser de nueva edificación o de sustitución de la edificación existente, o de rehabilitación de las mismas, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes.

3. Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, establece en su artículo 7:

“1. De conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

2. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria”.

Es importante la previsión del artículo 15 de la misma Ley según la cual “podrán participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas, además de las Administraciones Públicas competentes, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y las asociaciones administrativas que se constituyan por

ellos de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente.

Y en su apartado 2, especifica que "la participación en la ejecución de las actuaciones previstas en esta Ley se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios".

En este sentido, el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, modificado por la Ley 8/2013, regula los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, estableciendo entre otros:

"[…] b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y *urbanística.*

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 10. […].

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 14.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4 , o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."

Consideraciones jurídicas, según informe comprensivo de determinadas cuestiones que en la práctica están generando problemas de interpretación, explicadas en Asuntos de Presidencia de la Sesión de la

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias celebrada el 24 de noviembre de 2014.

"Cuarta.- Sobre la aplicación de las actuaciones de transformación urbanística y de las actuaciones edificatorias previstas en la legislación estatal en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son, según determina el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias (LRMTC), "instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita".

Como señala la Exposición de Motivos de la propia norma legal, "el texto recoge y hace suyo la habilitación que la Ley 6/2009 otorgó a la Administración autonómica para que proceda a diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, y al propio tiempo ajuste y complemente su ordenación detallada a través de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Manteniendo, como ya se ha indicado, su tramitación ágil y su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente, la nueva ley refuerza sus aspectos más relevantes y ratifica su carácter ejecutivo y alcance, insertándose como instrumento de ordenación urbanística en el sistema de planeamiento de Canarias".

Por tanto, aunque su origen fue ajeno al Sistema de Planeamiento, la consolidación del instrumento de planificación se realiza incorporándolos, como instrumentos de ordenación urbanística en suelos turísticos, al Sistema de Planeamiento de Canarias y, consiguientemente, sujetándolo, en todo lo no previsto expresamente en la LRMTC, a la legislación urbanística general.

De forma casi coetánea se aprueba, a nivel estatal, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRRU), que, conforme a su artículo 1, tiene por objeto:

"…regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Dicha norma estatal introdujo en nuestro ordenamiento jurídico los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana preconizados por la Unión Europea, con carácter general, respecto de los tejidos urbanos en la consecución de la máxima ecoeficiencia posible de la ciudad ya consolidada, lo que supuso, necesariamente y para viabilizar esos objetivos, la modificación de distintas normas, como el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio (TRLS-08).

Resulta evidente que esa normativa estatal será aplicable, al igual que a cualquier otro instrumento de planeamiento, a los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Así, a título de ejemplo, al aplicar el artículo 6.3 de la LRMTC, debe entenderse que, dada la modificación de la legislación básica del Estado, junto a las actuaciones de urbanización y a las actuaciones de dotación, cabe incorporar, en los procesos de renovación auspiciados por los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (en adelante PMM), las actuaciones de edificación definidas "ex novo" en el artículo 14.2 del TRLS- 08, tras la modificación operada por la Ley 8/2013.

Los PMM podrán incorporar, en consecuencia, actuaciones amparadas en la legislación específica canaria o, en su caso, en la legislación básica estatal, aunque, como sucede con las actuaciones de edificación, tal figura no haya sido incorporada expresamente a nuestro marco normativo propio. En todo caso, cuando lo que se apliquen sean normas de carácter estatal, sujetas por tanto en su aplicación a los límites y requisitos de dicha normativa, deberá especificarse expresamente tal circunstancia para evitar restricciones de aplicación derivada de la regulación canaria y, en concreto, los previstos específicamente a los incentivos de renovación regulados expresamente en la LRMTC.

En este sentido resulta necesario precisar que resulta plenamente aplicable, en las condiciones establecidas legalmente y en relación a lo dispuesto en el artículo 25.3 de la LMRTC, la sustitución del deber de entrega de dotaciones públicas por la constitución de complejos inmobiliarios (art. 16.2.b. TRLS-08), o, en supuestos claramente excepcionales "a actuaciones sobre zonas con un alto valor de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato" (art. 16.4 TRLS-08)

Por tanto, este Segundo Plan de Modernización, como instrumento de ordenación urbanística, podrá establecer dentro de los términos previstos por la legislación básica estatal, actuaciones de transformación urbanística, de dotación y actuaciones edificatorias, en función de su objeto.

4. Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Teniendo en cuenta que el ámbito de actuación de los Planes de Modernización se circunscribe a los núcleos turísticos, y su objeto es la renovación y rehabilitación de los mismos, la ordenación urbanística deberá cumplir con las exigencias de la **Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT)**. Estas últimas, que regulan la relación de la actividad turística con el territorio, estableciendo:

Los principios y criterios para la implantación del modelo turístico, la renovación edificatoria y rehabilitación urbana (DOT 18, apartados 3 y 4, 20, 21, 22.1 y 23), los límites y ritmos de crecimiento de cada isla basándose en su capacidad de carga (DOT 24 a 26), eximiendo de estos límites a las actuaciones de renovación de la planta de alojamiento existente, siempre que no supongan un incremento de capacidad, y los instrumentos a través de los cuales puede materializarse todo ello (DOT 28 a 34).

En su afán de rehabilitar y renovar los núcleos turísticos obsoletos, la Ley de Directrices mandata al planeamiento urbanístico, de conformidad con las determinaciones del planeamiento insular, a delimitar las áreas en que se aprecie la necesidad de su rehabilitación, pudiendo estas áreas incluso tener el carácter de áreas de rehabilitación integral del artículo 144 del TRLOTENC, regulándose por dicho Texto Refundido y por los artículos 181 a 186 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (BOC nº 17, de 26 de enero de 2005).

Sin embargo, en su propio Anexo, modificado por la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, declara directamente a Puerto del Carmen y Costa Teguise, en Lanzarote, como áreas de renovación urbana. Por ello, el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad, en ejercicio de la competencia que le otorga la Ley 2/2013, delimita el ámbito de actuación objeto de renovación, legitimando los actos y usos del suelo de las distintas áreas de intervención que delimita, estableciendo su ordenación detallada, conforme al modelo insular y territorial que, aún no encontrándose adaptado, deba ser sostenible y competitivo.

La Ley 2/2013 establece en el artículo 7.2 que cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, el Plan de Modernización podrá prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas.

Para el caso de que dichos instrumentos de ordenación territorial se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, se determina en el apartado 7 del mismo artículo, que sus determinaciones tendrán el carácter normativo de recomendación para los Planes de modernización, de forma que éstos podrán apartarse motivadamente de las mismas, siempre que sea como objeto de viabilizar operaciones de renovación urbana en los términos previstos en esta ley.

5. Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales (BOC nº 2, de 05/01/2015).

Esta reciente Ley de Armonización viene a modificar principalmente el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, así como la Ley 19/2003, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación.

De sus determinaciones, con respecto a los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, destaca la introducción del régimen de equiparación de las clases y categorías de suelo de la legislación autonómica, con las situaciones básicas de suelo de la Ley estatal.

Asimismo, es de gran importancia la introducción de la Disposición Adicional Novena que establece que habiéndose aprobado definitivamente un Plan de Modernización, el Plan General deberá adaptarse al mismo en cuanto sea revisado.

Por último, se destaca entre otras cosas, la incorporación del nuevo procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, de conformidad a lo establecido en la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, estatal.

2.3. Legislación sectorial

1. Reserva de la Biosfera

El 7 de octubre de 1993 la isla de Lanzarote fue declarada Reserva de la Biosfera. Lanzarote es un mundo en formación, donde la geología es la gran protagonista, y donde el volcanismo aún sigue modelando la isla. Sin embargo, a pesar de su clima árido y de su descarnada orografía, la isla posee una gran diversidad de ambientes. Como laboratorio volcanológico tiene un valor excepcional, a lo que habría que añadir un medio marino altamente valioso.

En este marco, en el año 1998, se aprobó la Estrategia “Lanzarote en Biosfera”, documento oficial con una serie de objetivos que deben impregnar todas las políticas públicas, entre los cuales se encuentra “*impulsar una estrategia económica y turística*”.

2. La red Natura 2000

La red Natura 2000, es una red ecológica europea formada por la unión de la red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), establecida en virtud de la Directiva de Aves Silvestres (Directiva 79/409/CEE), y la red de Zonas de Especial Conservación (ZEC), declarada conforme a la Directiva de Hábitats (Directiva 92/ 43 /CEE).

Con la adopción de la Decisión 2002/11/CE de la Comisión, de 28 de diciembre (DOCE L5/16, de 9 de enero de 2002), por la que se aprueba la lista de Lugares de Importancia Comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la Comisión Europea aprobó la lista de los 174 lugares de importancia comunitaria canarios, que habían sido propuestos por la Comunidad Autónoma de Canarias. Recientemente esta lista ha sido ampliada con 3 nuevos lugares mediante la Decisión 2008/95/CE de la Comisión, de 25 de enero (DOCE L 31, de 5 de febrero de 2008), por la que se aprueba, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una primera actualización de la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica Macaronésica.

El Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales (BOC nº 107, de 13 de enero de 2010); establece tanto las Zonas Especiales de Conservación marinas, marítimo-terrestres y terrestres correspondientes al territorio de Lanzarote y su entorno oceánico. En el ámbito de estudio del presente Plan de Modernización no se encuentra incluida ninguna Zona Especial de Conservación, ni tampoco en las inmediaciones del mismo.

3. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

Esta Ley estatal establece, en el marco de la legislación europea, el régimen jurídico básico de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad. Se deberán tener en cuenta en este Plan de Modernización las disposiciones relativas a las medidas de conservación y protección de los hábitats presentes en el ámbito de estudio

4. Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC nº 48, de 19 de abril de 1995 y sus modificaciones posteriores.

Como reguladora de la ordenación y promoción del sector turístico como elemento económico estratégico en el Archipiélago Canario, contempla los siguientes objetivos:

- La ordenación y el fomento del sector turístico empresarial.
- La regulación de la oferta turística.
- La conservación, protección y aprovechamiento racional de los recursos turísticos de Canarias.
- La ordenación de las infraestructuras territoriales y urbanísticas.
- La garantía y protección del status jurídico del usuario turístico.

Además la Ley tiene una incidencia determinante sobre los instrumentos de planificación territorial y urbanística, como vehículos formales a través de los cuales se pretende obtener una rigurosa ordenación del sector, de tal manera que, los Planes Insulares de Ordenación con las previsiones turísticas que la Ley obliga a incorporar a ellos, se posicionan jerárquicamente sobre cualquier otra figura del planeamiento municipal, que se tiene que adaptar necesariamente a aquellos.

Igualmente la Ley incide en el medio ambiente, en cuanto constituye el entorno natural donde el turismo se desarrolla, exigiendo como deber general de toda actividad turística su salvaguarda.

La Ley alude también en ocasiones, a servicios que deben ser prestados en zonas o núcleos turísticos, cuyos conceptos no se identifican con el municipio turístico, pudiendo existir aquéllos en municipios que no tengan este carácter.

Además, el núcleo turístico representa un ámbito geográfico menor que el municipio; un enclave concreto dentro de éste; y la zona, un área más extensa que el municipio, empleando la Ley este último concepto allí donde parece oportuno que los servicios se hagan comarcales o se mancomunen.

5. Decreto 10/2001, de 22 de enero, de Estándares Turísticos (BOC nº 17, de 05 de febrero de 2011), modificado en su artículo 7 y su disposición adicional 2ª por el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, aprobado por el Decreto 142/2010, de 4 de Octubre (BOC nº 204, de 15 de octubre de 2010).

El Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, desarrolla la Ley 7/1995, modificada por la Ley 14/2009, profundizando en aquellos aspectos dirigidos a la simplificación y racionalización de los requisitos exigibles con el objeto de crear el cauce adecuado para que la actividad turística de alojamiento alcance un mejor posicionamiento en el mercado internacional turístico, con las cotas de calidad demandadas, pero también con una mayor capacidad de adaptación a nuevos productor o estrategias de comercialización.

Presenta novedades importantes respecto a las distintas normas que han venido regulando la oferta turística de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias. Entre ellas, es destacable la nueva clasificación realizada de los establecimientos que desarrollen la actividad turística de alojamiento, tras conocer la incidencia que ha tenido en el mercado de la prestación del servicio de alojamiento turístico y en la observancia de que la diversificación de la demanda, con la aparición de nuevos patrones de consumo, enmarcan a los consumidores en grupos de referencia cada vez más dispares y reducidos, propiciando que la oferta sea diversificada. Por tanto, se ha estimado necesaria la supresión y reconversión de modalidades, tipos y categorías de establecimientos. De esta manera, y en atención al criterio de motivación, como criterio óptimo de segmentación, se define la oferta turística de alojamiento definida en grupos de referencia que quedan distribuidos en alguna de las dos modalidades que se establecen: modalidad hotelera y la modalidad extrahotelera. Capítulo I, “Disposiciones generales”, artículos 1 al 5.

Se han revisado los requisitos de tipología edificatoria, infraestructuras y equipamientos con la finalidad de fijar criterios acordes con las demandas actuales y favorecer así la innovación en el diseño de los mismos, apartándose de los criterios de compartimentación o dotación de los espacios en las regulaciones abrogadas. Capítulo IV, “Equipamientos y Dotaciones comunes”, artículos 13 al 26.

Otros cambios destacables recaen en la esfera de la administración y funcionamiento del establecimiento. Capítulo II, “Régimen de Funcionamiento”, artículos 6 a 8.

Y además, con el fin de mejorar la transparencia y de favorecer las apreciaciones basadas en criterios comparables en cuanto a la calidad de los servicios ofrecidos y prestados, se dispone al detalle la información mínima que debe ser facilitada por los establecimientos, inclusive la referida al uso sostenible de los recursos, creándose ex novo los catálogos de servicios y uso de equipamientos y de sensibilización medioambiental.

El Decreto 10/2001, de 22 de enero, procede al desarrollo reglamentario de los distintos estándares aplicables a las urbanizaciones turísticas, al objeto de fijar unos límites razonables al crecimiento y ocupación del suelo, y garantizar de esta forma el desarrollo de una estructura turística sostenibles con el fin de lograr el equipamiento

necesario para adaptar la infraestructura al constante crecimiento de la población y a los escasos recursos y dotaciones existentes.

1. Estándar de densidad (Capítulo I - arts. 4 a 6).

Su definición viene dada por el artículo 2.1 del Título preliminar de la siguiente manera: “El estándar de densidad de uso turístico determina la superficie mínima de parcela neta necesaria para la construcción de cada plaza de alojamiento turístico”.

Según el artículo 5, el estándar mínimo es de 60 metros cuadrados de parcela neta por plaza de alojamiento, salvo que los instrumentos de planeamiento lo reduzcan a 50 metros cuadrados si se llegara a dar alguno de los supuestos siguientes:

Cuando se trate de urbanización turística unitaria en la que se justifique la conveniencia de agrupar la merma de superficie necesaria por parcela para la construcción de cada plaza de alojamiento, para destinarla a equipamiento turístico complementario o espacios libres (…)

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 de alojamiento.

A agrupaciones acotadas de parcelas en las condiciones del artículo 6 del Decreto.

2. Estándares de equipamiento complementario (Capítulo II – art. 7 – modificado por el Decreto 142/2010).

El punto 2 del artículo 7 establece una excepción al cumplimiento de los siguientes estándares a favor de los hoteles urbanos que por imposibilidad técnica no pudieran cumplirlos, quedando ello supeditado a que lo posibilite el instrumento de ordenación urbanística.

El punto 1 fija las reservas mínimas de equipamientos con las que han de contar los establecimientos turísticos de alojamiento:

a) Aparcamiento privado de turismos en una proporción de una plaza por cada tres unidades de alojamiento. Deberán situarse en el subsuelo, salvo que los planes insulares de ordenación determinen soluciones más adecuadas que deberán justificar. Si se disponen al aire libre estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen el impacto ambiental. Dentro de las zonas destinadas a aparcamiento se realizará la oportuna reserva de plazas en beneficio de personas con movilidad reducida en los términos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

   Del número total de plazas de aparcamientos, un 80% del mismo podrá ubicarse en aparcamientos concertados que no se encuentren en un radio superior a 200 metros.

b) Andenes situados dentro del recinto de la parcela, aptos para resolver la llegada y recepción de, al menos, un autocar y un turismo simultáneos, debiendo quedar resuelto el tráfico interno y su conexión con la red viaria pública. Para los establecimientos turísticos de menos de 100 plazas de alojamiento, así como para los establecimientos turísticos existentes, que por imposibilidad técnica no pudieran cumplir este requisito, se podrá reducir este índice de simultaneidad.

c) Superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas. De ésta, 2 metros cuadrados podrán destinarse a zonas deportivas o recreativas.

3. Estándares de infraestructura y servicios (Capítulo III – arts. 8-9)

Determinan los mínimos de infraestructura con que han de contar las nuevas urbanizaciones turísticas (art. 2.1).

Es obligatorio su cumplimiento para zonas, núcleos o urbanizaciones turísticas y, en general, todo el suelo calificado de uso turístico de nueva creación (art. 8.1).

Infraestructuras y servicios mínimos:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras y red peatonal, debidamente adaptados a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

b) Redes independientes de distribución de agua potable y de riego. En todo caso, el abastecimiento de agua potable garantizará un volumen mínimo de 200 litros por plaza de alojamiento y día, en cada establecimiento, disponiendo, a su vez, de depósito de acumulación de 300 litros por plaza de alojamiento, capacidad que se elevará a 500 litros por plaza de alojamiento, si el abastecimiento proviene de medio diferente a la red general.

c) Red de saneamiento que deberá garantizar el vertido final de las aguas residuales a una estación depuradora.

d) Red subterránea de distribución de energía eléctrica.

e) Instalación de alumbrado público con red subterránea.

f) Jardinería en el sistema de espacios libres y viario público.

g) Red telefónica subterránea y de servicios por cable.

h) Red de extinción de incendios.

En el artículo 9 se definen los núcleos o infraestructuras turísticas insuficientemente dotadas. En ellas el planeamiento urbanístico deberá prever las medidas correctoras necesarias. En ellas concurren circunstancias tales como insuficiencia de la red viaria, deficiencias en la canalización, insuficiencia de capacidad de suministro de un caudal o falta de capacidad de los contenedores o deficiencias en el servicio de recogida de residuos.

El artículo 10.5 establece que el número de plantas aparentes en la edificación turística será determinado por el planeamiento general. En caso contrario será, como máximo, cinco plantas en la tipología hotelera y cuatro plantas en el resto.

El artículo 11.d) impide la implantación de especies foráneas en espacios libres de nueva creación que se conviertan en zonas verdes, siendo obligatorio, siempre que sea posible, la utilización de especies propias del lugar.

6. 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.

Los artículos 4 y 5 clasifican a los establecimientos turísticos según modalidad (hotelero/ extrahotelero) y tipologías (hotel, hotel urbano, hotel emblemático, hotel rural/apartamento, villa, casa emblemática, casa rural).

En el artículo 9 se clasifican por categorías de la siguiente manera:

1. Establecimientos hoteleros:

   a) Hoteles y hoteles urbanos en seis categorías identificables de una a cinco estrellas y una superior de cinco estrellas gran lujo.

   b) Hoteles emblemáticos y hoteles rurales en una única categoría identificable.

2. Establecimientos extrahoteleros:

   a) Los apartamentos en tres categorías identificables de tres a cinco estrellas.

   b) Las villas, casas emblemáticas y casas rurales tendrán una única categoría identificable.

En el artículo 14, de accesos y comunicaciones físicas de las zonas de los establecimientos, se dispone que:

1. Los ascensores deberán comunicar todas las plantas del establecimiento a partir de dos alturas.

2. Los accesos para los usuarios turísticos y de servicios deben estar diferenciados en los establecimientos hoteleros de tres a cinco estrellas y en los apartamentos de cuatro y cinco estrellas.

3. El acceso a los establecimientos ubicados en el medio rural debe ser practicable desde una vía rodada hasta el mismo.

En los anexos 1, 2, 3, 4 y 5 del presente Decreto se encuentran las tablas que recogen resumidamente la normativa del mismo respecto de los equipamientos mínimos comunes para todas las unidades de alojamiento de los establecimientos.

Anexo 2 (artículo 13.2). Zonas de los establecimientos turísticos de alojamiento con requerimientos mínimos de superficie útil

Los m2 establecidos corresponden al cómputo de la superficie útil total para dos plazas.

Anexo 3 (artículo 13.3). Superficies, condiciones y requisitos técnicos mínimos – hoteles cinco estrellas gran lujo

Anexo 4 (artículo 20.1). Tablas de equipamientos mínimos

Anexo 5 (artículo 23). Tablas de servicios mínimos incluidos en el precio del alojamiento

Al suprimir este Decreto las categorías de 1 y 2 llaves para la tipología de apartamentos y las categorías de 4 y 5 para las villas, este conjunto de establecimientos existentes a la entrada en vigor del Decreto, han de cumplir los requisitos mínimos previstos en los anexos I y II del Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos.

7. Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (BOC nº 46, 03 de abril de 1989).

Este Decreto afecta a los objetivos del presente Plan en tanto en cuanto por la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, mencionado ya anteriormente, se mantiene a su entrada en vigor para los apartamentos clasificados en las categorías de 1 y 2 llaves y las villas clasificadas en 4 y 5 llaves, además de la

categoría que ya ostentaban, la aplicación de las determinaciones establecidas en los Anexos I y II de este Decreto 23/1989, de 15 de Febrero.

8. Ley 49/1960, de 21 de julio de Propiedad Horizontal.

Esta Ley estatal (modificada recientemente por la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas), reguladora del régimen de propiedad horizontal deberá tenerse en cuenta a la hora de gestionar las actuaciones de renovación que pretendan ejecutarse en edificaciones cuya propiedad corresponda a varios propietarios, en especial en lo relativo al régimen de acuerdos necesarios para realizar estas operaciones.

9. Otra legislación de aplicación:

- **Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas** (BOE nº 181, de 29 de junio de 1988), modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral (BOE nº 129, de 30 de mayo de 2013).
- **Reglamento General de Costas**, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre (BOE nº 247, de 11 de octubre de 2014).
- **Ley 51/2003**, de 2 de diciembre, de **Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal** (BOE nº 289, de 03 de diciembre de 2003).
- Real Decreto 505/2007, de 20 abril, por el que se aprobaron las **Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación de las Personas con Discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones** (BOE nº 113, de 11 de mayo de 2007).
- **Orden** Viv/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el **Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados** (BOE nº 61, de 11 de marzo de 2010).
- **Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación** (BOC nº 50, de 24 de abril de 1995).
- **Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación**, aprobado por el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (BOC nº 50, de 24 de abril de 1995).
- **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación** (BOE nº 266, de 06 de noviembre de 1999).
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el **Código Técnico de la Edificación** (BOE nº 74, de 28 de marzo de 2006).
- **Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones** (BOE nº 114, de 10 de mayo de 2014).
- **Ley 9/1991**, de 8 de mayo, **de Carreteras de Canarias** (BOC nº 63, de 15 de mayo de 1991).
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de **Servidumbres Aeronáuticas** y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la **Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio**, en ejecución de lo dispuesto

por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

2.4. Instrumentos de ordenación territorial y urbanística

En el ámbito de ordenación que se propone se tendrán en cuenta las determinaciones de los distintos instrumentos que conforman el sistema de planeamiento de Canarias y que le son de aplicación habida cuenta de su ámbito territorial.

1. Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote (PIO-L).

El Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote, en adelante PIO-L, aprobado definitivamente por el Decreto 63/1991, de 9 de abril, (BOC nº 80, de 17 de junio), se formula con el objetivo de racionalizar y delimitar el desarrollo territorial y turístico de la isla de Lanzarote, inconexo, desarticulado y sobredimensionado, en sus previsiones, definiendo un modelo de desarrollo insular contenido y compatible con la conservación de los equilibrios básicos insulares y la preservación de los valores medioambientales y paisajísticos de la isla.

El PIO-L, en su aprobación definitiva en 1991, aborda, como problema principal, el desbordamiento de la capacidad de carga insular, fijando como técnica de contención del crecimiento, dimensiones máximas de superficie de cada uno de los tipos de núcleos, en base a Suelo Rústico Insular, resultando así una delimitación de los suelos máximos habitables por los núcleos de población, como exclusión del Suelo Rústico exterior; procediendo, como medida clave de contención del desbordamiento de la carga urbanística, a declarar extintos los correspondientes Planes Parciales no ejecutados, principalmente de carácter turístico, de los que resultó una desclasificación de unas 250.000 plazas de alojamiento y la clasificación como suelo rústico de numerosas zonas por su alto valor medioambiental y paisajístico.

A su vez, fija límites máximos de capacidad de alojamiento en cada uno de los núcleos de población turística, y establece criterios de distribución de su edificabilidad, limitando, en cada plan turístico, el número de plazas de uso turístico y residencial (turismo no reglado y, también, posibles primeras residencias), distribuyendo el resto de la edificabilidad en servicios y dotaciones. El PIO-L establece, asimismo, ritmos máximos de implantación de los usos turísticos y residenciales para los periodos 1994-1998-2002, en términos de número máximo de plazas de alojamiento, turísticas y residenciales, a realizar en cada Plan Parcial, de acuerdo con las previsiones consideradas razonables, entonces, para dichos periodos.

Asimismo, introduce medidas de cualificación en los núcleos turísticos exigiendo al turismo reglado las máximas tipologías (hoteles), categorías (cuatro y cinco estrellas) y estándares (35 m² construidos y 60 m² de suelo por plaza), y requiriendo otras medidas de calidad a los usos residenciales (turismo no reglado y, también, posibles primeras residencias).

Además, dentro de la Estructura General Básica, establece criterios generales para los Sistemas Generales Insulares, regula con carácter general condiciones para cada uno de los usos del territorio y establece, por último, unas condiciones generales de urbanización, estéticas, urbanísticas y tipológicas, específicas para cada uno de los núcleos de población.

Posteriormente, mediante Decreto 95/2000, de 22 de mayo, se aprueba definitivamente la Revisión Parcial del citado PIO-L (BOC nº 66, de 29 de mayo), manteniendo como principal objetivo la reducción del ritmo de crecimiento turístico y residencial y la cualificación de la oferta de alojamiento turístico motivada, fundamentalmente, por la asunción por el Cabildo Insular de Lanzarote del documento denominado “Estrategia

Lanzarote en la Biosfera", cuyo diagnóstico contempla un escenario real de riesgo de desbordamiento del sistema insular, a pesar de las medidas adoptadas en el PIO-L de 1991.

A tal efecto, se plantea con carácter inmediato, cautelar y urgente, para evitar la degradación irreversible de la isla, una moderación y contención de los ritmos de construcción de las plazas de alojamiento turístico y residenciales previstas en los principales núcleos de población turística en 1991, siendo su objetivo principal la reducción -no la suspensión- del ritmo de crecimiento turístico y residencial en zonas turísticas y la cualificación de la oferta de alojamiento turístico.

En coherencia con su objetivo de cualificar la oferta de alojamiento turístico, el PIO-L determina, en cuanto a la remodelación de instalaciones hoteleras obsoletas, el mantenimiento de la modalidad de hotel y la categoría mínima de tres estrellas, manteniendo la original si fueran de categoría superior.

En relación a la remodelación de apartamentos, bungalows y villas establece que podrán transformarse en hoteles de tres o más estrellas (en función del número de llaves original), o podrán mantener la modalidad de apartamentos, bungalows o villas. En este supuesto tendrán la categoría mínima de tres llaves, manteniendo la original si fuera superior.

El Plan Insular distingue los siguientes núcleos turísticos:

- Los centros de Alojamiento y Servicios Turísticos (porcentaje significativo de uso turístico), entre los que se encuentran Puerto del Carmen (708 HAS); Costa Teguise (765 HAS); y Playa Blanca (1.576 HAS). En el artículo 3.2.1.5 del PIO-L se establece como criterios básicos los siguientes:

"Para estos tres grandes núcleos con importante desarrollo del alojamiento turístico y en menor medida del residencial estable (y población foránea), se plantean unos niveles elevados de autosuficiencia dotacional, garantizados básicamente por la oferta privada aunque con intervención estratégica de la iniciativa pública, bien en temas básicos (sanidad; seguridad; enseñanza) bien en aspectos de escena y estructura urbana (zonas verdes, y espacios públicos tratados: paseos, plazas). En estas zonas se contempla la localización de buena parte del equipamiento turístico complementario y de uso de recreo para población turística que más adelante especifica."

Por otro lado, el PIO-L establece criterios de referencia homogéneos y equitativos en la distribución de los derechos edificatorios en los Planes Parciales considerados vigentes, que tienen carácter de determinación vinculante hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento municipal adaptado al Plan Insular, en estricto cumplimiento de los objetivos del mismo, dirigidos a garantizar la calidad del crecimiento turístico-inmobiliario y salvaguardar, al mismo tiempo, los valores naturales y socio-culturales de Lanzarote, en base a:

a) Aceptar las edificabilidades totales previstas en los Planes Parciales vigentes, excepto el Plan Parcial de Montaña Roja (Playa Blanca, Yaiza).

b) Revisar la distribución parcial de dichas edificabilidades (calificación) en los Planes Parciales y zonas turísticas para enriquecer y adaptar la oferta a las nuevas orientaciones de la demanda turística.

c) Programar el desarrollo de la edificabilidad de los usos de alojamiento turístico y residencial estable tal y como se explicó anteriormente.

A su vez, el PIO-L faculta a modificar la aplicación de dichos criterios en aquellos Planes Parciales en los que concurran determinadas circunstancias, tales como la posibilidad de reducir el estándar de superficie edificable destinada a servicios y equipamientos complementarios comercializables como compensación a la realización de importantes instalaciones de equipamiento sin edificabilidad (Golf, Puertos ...) y, en el caso de posibles propuestas de modificación que reduzcan las edificabilidades y número de plazas turísticas, incrementen las dotaciones y servicios complementarios, o planteen propuestas que mejoren la calidad de la oferta turística. En este último sentido, se podrá reconsiderar la programación, pero no el techo de plazas, prevista en cada Plan Parcial para el alojamiento turístico, con el objetivo de favorecer la promoción de establecimientos hoteleros de cinco estrellas, con oferta complementaria de interés general.

Como directrices vinculantes referentes a las condiciones de la ordenación urbanística de los núcleos turísticos, se establece que el planeamiento municipal deberá, no sólo respetar los límites de plazas de alojamiento turístico establecidos para cada caso por el PIO-L, sino concretar en su programa de actuación los plazos de su ejecución de urbanización y edificación previstos para todo su Suelo Urbano, o Urbanizable programado o Apto para la Urbanización, con o sin Plan Parcial o Especial aprobado, determinando que dicha programación no podrá suponer un incremento del número de plazas de alojamiento turístico previstas para cada municipio y cuatrienio por el Plan Insular.

Por último, cabe hacer alusión, brevemente, a las determinaciones del PIO-L relativas a la obtención de licencia. Así, en las disposiciones transitorias, se establece, entre otras las siguientes determinaciones:

- En tanto no se adapte el planeamiento municipal y parcial al PIO-L, la concesión de licencias, incluidas las de apertura, exigirá un informe previo del Cabildo sobre compatibilidad con el Plan Insular, a emitir en el plazo de un mes, entendiéndose favorable transcurrido dicho plazo.
- En tanto no se adapte el planeamiento general o, en su caso, el planeamiento parcial y especial, no podrán concederse nuevas licencias si se hubieran otorgado éstas para cubrir ya el 25% de la capacidad edificatoria de alojamiento turístico o residencial asignada por el Plan Insular al Plan Parcial o Especial en el período 2000-2010.
- Las licencias otorgadas con anterioridad, y en vigor, con exceso de capacidad edificatoria de alojamiento turístico o residencial asignados por el Plan Insular para el período 2000-2010 se consideran, a todos los efectos, incompatibles con la nueva ordenación urbanística.

Igualmente, el Plan Insular ha sido objeto de una serie de modificaciones puntuales sobre temas diversos, y en concreto el Decreto 176/2004, de 13 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 1 del Plan Insular de Ordenación del territorio de Lanzarote, referente a las determinaciones relativas a la ordenación de las actividades extractivas, sistemas generales insulares, regulación del turismo rural y establecimiento de criterios para la cuantificación de las plazas turísticas (BOC nº 17, de 26 de enero de 2005).

Ésta se plantea con el objetivo de mejorar y reajustar algunos aspectos normativos muy concretos del vigente PIO-L, con relación a cinco cuestiones: la ordenación de las actividades extractivas, la ordenación de los Sistemas Generales Insulares y en concreto los criterios para su ubicación en suelo rústico, la regulación de instalaciones ganaderas colectivas, la regulación del turismo rural y el establecimiento de criterios para la cuantificación de las plazas turísticas.

La Revisión Parcial del Plan Insular del año 2000 mencionada fue anulada por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en sentencia de fecha 2 de octubre de 2006, cuya validez fue confirmada por el Tribunal Supremo mediante sentencia de 4 de diciembre de 2009, quedando vigente, por tanto la Normativa aprobada en 1991.

No obstante, es importante tener en cuenta que a partir de 2001, con la entrada en vigor de la Moratoria turística en Canarias, confirmada por la entrada en vigor en 2003, de las Directrices de Ordenación, se produjo la ralentización del crecimiento de los suelos turísticos a nivel autonómico.

Actualmente, se está tramitando la Revisión del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, que cuenta con su Memoria Ambiental aprobada por la COTMAC en fecha 31 de marzo de 2014 (BOC nº 75, de 16 de abril de 2014).

2. Planeamiento urbanístico.

Plan General de Ordenación de Teguise

En fecha 29 de julio de 2014, fue aprobado definitivamente, de forma parcial, por la COTMAC el Plan General de Ordenación de Teguise, adaptado plenamente a la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y del Turismo, al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, y a la normativa vigente de aplicación. Dicho acuerdo de aprobación fue publicado en el BOC nº 44/2015, de 5 de marzo, y su Normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 36/2015, de 18 de marzo, entrando en vigor a los quince días hábiles desde su publicación, esto es, el 10 de abril de 2015.

Para la “zona territorial de Costa Teguise”, como la denomina el Plan General, se aborda la ordenación urbanística del núcleo turístico de Costa Teguise, teniendo en cuenta su naturaleza de suelo urbano consolidado, de acuerdo a la resolución del Pleno del Ayuntamiento de Teguise de 19 de febrero de 1990, en el cual se constata que han sido ejecutados los servicios e infraestructuras, y la recepción tanto de la urbanización como de los suelos de cesión obligatoria por parte del Ayuntamiento.

La ordenación urbanística a la que responde la realidad de Costa Teguise deriva del Plan Parcial Especial de Ordenación Turístico Residencial “La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de Teguise” se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 31 de marzo de 1973 y de los Estudios de Detalle posteriores que concretaron, e incluso modificaron ciertos aspectos de la ordenación, tales como la distribución parcelaria o alineaciones y rasantes.

Se destaca de la nueva ordenación definida por el Plan General lo siguiente:

- Se mantiene el actual modelo turístico, en tanto no se disponga de un Plan Insular adaptado plenamente al TRLOTENC y a la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, manteniendo la calificación de la mayoría de las parcelas de acuerdo con el Plan Especial de 1973 y el uso efectivamente implantado en las mismas, orientando la especialización del uso turístico hacia el sur de la Avenida de Las Palmeras, y el uso residencial al norte de la misma.

- En la zona conocida como Pueblo Marinero, el Plan General orienta su reconversión hacia usos terciarios, al objeto de mantenerlo como centro de referencia y centralidad de Costa Teguise, no debiendo admitirse la implantación de nuevos usos turísticos alojativos o residenciales.

- El Plan General incorpora las determinaciones del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguise, aprobado mediante Decreto 14/2012, de 17 de febrero (BOC nº 51, 13 de marzo de 2012).

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa Teguise

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguise, aprobado mediante Decreto 14/2012, de 17 de febrero (BOC nº 51, 13 de marzo de 2012), establece como objetivo principal dar prioridad a la renovación y rehabilitación urbana y de los establecimientos de alojamiento obsoletos, de acuerdo a las previsiones de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes.

El propio documento especifica que "se trata de 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".

Esa nueva ciudad turística la planifica, en primer lugar con una serie de actuaciones sobre el espacio público, que fundamentalmente mejoren los espacios libres y las zonas de ocio y esparcimiento, a través de la configuración de ejes transversales, perpendiculares a la línea de la costa que fomenten la conectividad a lo largo de todo el núcleo con ésta. Asimismo se contemplan actuaciones en el viario así como en las principales zonas comerciales abiertas.

El otro objetivo fundamental del Primer Plan de Modernización fue posibilitar las actuaciones de renovación y rehabilitación edificatoria de establecimientos turísticos, a través de la modificación de los parámetros urbanísticos aplicables (Plan Parcial Especial) y de la sustitución de las ordenanzas relativas a condiciones estéticas, etc., para las parcelas concretas sobre las que se actuaba.

El Primer Plan de Modernización de Costa Teguise delimitó 11 actuaciones particulares de las cuales 2 se han ejecutado, 2 se encuentran en ejecución y 3 de ellas están tramitando su licencia.

3. Planeamiento urbanístico anterior a la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación de Teguise

A pesar de que haya entrado en vigor el Plan General de Ordenación de Teguise, este Segundo Plan de Modernización se ha formulado teniendo en cuenta el planeamiento en vigor durante su proceso de redacción que aun eran las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento y el Plan Parcial Especial de Ordenación Turístico Residencial "La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de Teguise, de los cuales se hace una breve referencia a continuación.

- **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 Teguise, 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 Teguise y de Island Homes 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 Teguise, manteniendo la suspensión de los núcleos turísticos-residenciales de Costa Teguise y de Island Homes acordada por 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 las determinaciones pendientes de estos últimos, 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 Teguise, resultando vigente, por tanto, el Plan Parcial Especial de Ordenación Turístico Residencial "La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de Teguise", de 1973.

No obstante, en el artículo 87.2 de las NNSS recoge expresamente la remisión a las determinaciones de este Plan Parcial Especial, aplicable al suelo urbano de Costa Teguise

- **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 Teguise" 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 Teguise, cuyo contenido se expone en el apartado 3.1, relativo a la descripción del ámbito de estudio.

Posteriormente se han aprobado diversos estudios de detalle en el citado Plan Parcial, no constando la publicación de los mismos.

2.5. Conclusiones sobre el planeamiento urbanístico vigente y consecuencias de la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación de Teguise

Tal como se expuso anteriormente, este Segundo Plan de Modernización comenzó a redactarse cuando aún estaban en vigor en el municipio de Teguise las Normas Subsidiarias de Planeamiento y el Plan Parcial Especial de 1973 en Costa Teguise. Sobre la base de este último se formuló el documento que ha sido sometido a los trámites de información pública y consultas, de acuerdo al artículo 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

El 18 de marzo de 2015 se publicó en el BOP de Las Palmas el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación y su normativa, entrando en vigor el 10 de abril de 2015, es decir, dentro del trámite de información pública y consultas.

En la tabla que se expone en el apartado 10 de esta memoria se observan los parámetros urbanísticos de las parcelas incluidas en el ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana del Plan Parcial Especial de 1973, del Segundo Plan de Modernización y del nuevo Plan General de Ordenación:

Tal como se puede observar en la tabla, los cambios que introduce el Plan General con respecto al planeamiento anterior son de reducción de la edificabilidad prevista por el antiguo Plan Parcial Especial y reducción de alturas. Al analizar las parcelas a las que dichos cambios afectan, se detecta que coinciden con aquellas que lindan con el paseo marítimo de Costa Teguise.

La mayoría de estas parcelas fueron edificadas con anterioridad a dicho paseo, por lo que la rasante se medía desde la única vía a la que presentaban fachada, no computando la edificabilidad que se encontraba bajo rasante. Una vez se ejecuta el paseo marítimo, la planta que se había construido bajo rasante, quedan ahora sobre la rasante del Paseo debiendo, por tanto, computar su edificabilidad.

El Plan General, al asignar la edificabilidad a estas parcelas no tiene en cuenta esta circunstancia, limitándose a fijar la resultante de computar la ejecutada sobre la rasante primigenia, lo que provoca que todas las edificaciones se encuentren en situación de consolidación o fuera de ordenación (las que no cuenten con título habilitante). De ahí que las diferencias de los parámetros entre el Plan Parcial Especial y el Plan General resulten llamativas.

La entrada en vigor del Plan General provoca, como no puede ser de otra manera, que este documento adapte sus referencias al nuevo Plan, sin embargo la ordenación planteada por el mismo no supone ninguna modificación sustancial en el documento del Segundo Plan de Modernización, con respecto al que ha sido sometido a información pública. El modelo se sigue manteniendo, así como los parámetros urbanísticos definidos, puesto que tras el análisis del ámbito de actuación, son los considerados necesarios para cumplir con los objetivos de la renovación turística. No obstante, hay que recordar que el documento que se sometió a información pública tomó como base el parcelario del Plan General, al objeto de que la cartografía casara entre ambos documentos de planeamiento, en aras de saber con exactitud dónde se producen las modificaciones que incorpora el Plan de Modernización y que tanto la realidad física como jurídica en el ámbito pudiera ser perfectamente comparable.

De acuerdo con el artículo 37 del Reglamento de Procedimientos del Sistema de Planeamiento de Canarias (aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo), si derivados de los trámites de información pública y consultas se apreciaran modificaciones sustanciales, deberá someterse de nuevo el documento a información pública y consulta, entendiéndose que las modificaciones tienen el carácter de *sustanciales*, "*cuando el conjunto de las mismas suponga una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbanístico aprobado inicialmente*", lo cual se ha corroborado por numerosas sentencias de los tribunales (SSTS de 1 de marzo, 2 de mayo y 16 de diciembre de 1993 y 22 de mayo de 1995, entre otras).

La única variación se produce en el cómputo de los incrementos de edificabilidad con respecto al planeamiento vigente. A modo de ejemplo, la parcela 4115 contaba en el Plan Parcial Especial de 1973 con una edificabilidad de 1,20 m2c/m2s. Este Segundo Plan de Modernización le asigna una edificabilidad de 1,40 m2c/m2s, por lo que el incremento sería de 0,20 m2c/m2s.

La misma parcela 4115 en el Plan General tiene asignado 1m2c/m2s, por lo que el incremento de edificabilidad con respecto a este Segundo Plan de Modernización es de 0,40 m2c/m2s. Sin embargo, es necesario tener en cuenta lo advertido sobre el cómputo de la edificabilidad bajo rasante y la situación de consolidación o fuera de ordenación de estas edificaciones, por tanto, el incremento real que podrá llevarse a cabo y, por el que deberán abonar las plusvalías y las cesiones por el incremento de aprovechamiento, será el que sobrepase de la edificabilidad con la que se obtuvo la licencia.

Habida cuenta de lo expuesto, como consecuencia de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación, no se producen modificaciones sustanciales en este Segundo Plan de Modernización.

En todo caso, es importante tener en cuenta la Disposición Adicional Novena de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, que establece que habiéndose aprobado definitivamente un Plan de Modernización, el Plan General deberá adaptarse al mismo en cuanto sea revisado.

3. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES

3.1. Trámite de Información Pública y Consulta

El 29 de enero de 2015, el Jefe de Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias, emite su informe favorable de admisibilidad de los documentos "Informe de Sostenibilidad Ambiental y Segundo Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguise", concluyendo que ambos documentos se consideran completos desde el punto de vista documental para iniciar su tramitación. En fecha 2 de febrero de 2015, la Jefa de Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental de la misma Consejería, emite su informe relativo a los citados documentos, en el que da por subsanadas y completadas las cuestiones concretas señaladas en la Resolución de 12 de diciembre de 2014 del Director General de Ordenación del Territorio por la que se daba por iniciada la tramitación del Plan, y concluye que "*de acuerdo con lo señalado se considera iniciado el procedimiento de elaboración del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguise y completo a efectos documentales para su información pública, sin perjuicio de lo que determinen los informes técnico y ambiental, procediéndose al análisis de las cuestiones sustantivas del Plan cuando haya de someterse al conocimiento de la Ponencia Técnica de la COTMAC".*

De acuerdo a estos informes, en fecha 3 de febrero de 2015, mediante Resolución número 36, el Director General de Ordenación del Territorio, resuelve someter a información pública el expediente de este Segundo Plan de Modernización, mediante anuncios en el Boletín Oficial de Canarias (en adelante, BOC) y diario provincial, por plazo de 2 meses al contener Informe de Sostenibilidad Ambiental, así como someter el documento a las Administraciones y entidades afectadas.

Dicha Resolución es publicada en el BOC nº 25, de 6 de febrero de 2015, y en el periódico La Provincia-Diario de Las Palmas el 11 de febrero de 2015.

Asimismo, han sido consultadas las siguientes Administraciones y agentes implicados, de acuerdo con el Documento de Referencia:

Administración del Estado:

- Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente

Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar

- Ministerio de Defensa

- Ministerio de Fomento

Dirección General de Aviación Civil

- Ministerio de Industria, Energía y Turismo

Secretaría General de Telecomunicaciones

Administración Autonómica:

- Presidencia del Gobierno

Viceconsejería de Turismo. D.G. de Infraestructura Turística.

- Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad

Viceconsejería de Medio Ambiente. Dirección General de Protección de la Naturaleza

- Consejería de Sanidad

Dirección General de Salud Pública

- Consejería de Empleo, Industria y Comercio

Viceconsejería de Industria y Comercio.

Dirección General de Comercio y Consumo

Dirección General de Energía e Industria

- Consejería de Hacienda y Patrimonio

Viceconsejería de Hacienda y Planificación. Dirección General de Patrimonio y Contratación

- Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial

Dirección General de Infraestructura Viaria

-Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda

Instituto Canario de la Vivienda

Administración Local:

-Cabildo de Lanzarote

Servicio de Carreteras

Servicio de Planeamiento

Servicio de Patrimonio Histórico

Consejo Insular de Aguas de Lanzarote.

-Ayuntamiento de Teguise.

Público interesado:

-ASOLAN (Asociación de Empresarios de Hoteles y Apartamentos de Lanzarote).

-AETUR (Federación de Empresarios Turísticos de Lanzarote)

-FEHT (Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas)

-Reserva de la Biosfera

-Fundación César Manrique

-Puertos Canarios

Han sido emitidos un total de 12 informes, cuyo contenido y análisis se expone en el apartado siguiente de esta Memoria. Asimismo, su incidencia en el contenido ambiental de este Plan, se analizan en el apartado 6.1 de la Memoria Ambiental.

3.1.1. Periodo de participación ciudadana

El viernes 6 de febrero de 2015, se publica en el Boletín Oficial de Canarias la Resolución del Director General de Ordenación del Territorio, por la que se somete a información pública el expediente del "Segundo Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguise y su Informe de Sostenibilidad Ambiental", mediante anuncios en el Boletín Oficial de Canarias y diario provincial, por plazo de 2 meses al contener Informe de Sostenibilidad Ambiental, de conformidad con el Documento de Referencia de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad aprobado por la COTMAC el 29 de mayo de 2012 (BOC nº 122, de 22 de junio de 2012). El anuncio de esta Resolución se publica en el periódico La Provincia, el miércoles 11 de febrero de 2015.

3.2. Alegaciones recibidas e informes sectoriales emitidos.

3.2.1. Alegaciones recibidas.

Una vez finalizado el plazo de información pública y consulta se han recibido las siguientes alegaciones de los ciudadanos y público interesado:

ALEGACIONES DE LOS CIUDADANOS Y PÚBLICO INTERESADO			
Nº ALEGACIÓN	ORGANISMO RECEPTOR	Nº REGISTRO DE ENTRADA	FECHA DE ENTRADA
A01	Ayuntamiento de Teguise - LANZAROTE	4080	10/02/2015
A02	Ayuntamiento de Teguise - LANZAROTE	9921	07/04/2015
A03	Ayuntamiento de Teguise - LANZAROTE	9920	07/04/2015
A04	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial_ GOBIERNO DE CANARIAS	6433	06/04/2015
A05	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial_ GOBIERNO DE CANARIAS	4129	06/04/2015
A06	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial_ GOBIERNO DE CANARIAS	6432	10/04/2015

3.2.2. Contestación de las alegaciones.

Se contabilizan 6 alegaciones, numeradas en el apartado 3.2.1.

En general, las alegaciones se centran en alguno de los siguientes temas:

- Solicitud de incorporación de nuevas actuaciones.
- Clarificación de los términos económicos de los deberes al adherirse al PMM.
- Modificación de parámetros y linde de Costas.

- **La alegación número 1, solicita:**

1. Incorporar, en el área de oportunidad (Ámbito de Rehabilitación Edificatoria, Regeneración y Renovación Urbana), como nueva actuación del Plan, el establecimiento Hotel H10 Lanzarote Gardens, situado en la Avenida Islas Canarias número 13 del núcleo turístico de Costa Teguise.

2. Aumento de categoría a 4 estrellas.

3. Consideración de la distancia a linderos como libre.

4. Aumento de ocupación de 40% a 50%.

5. Cambio o ampliación, en su defecto, del uso deportivo de su cancha de tenis.

1. **Se estima** la inclusión del hotel H10 Lanzarote Gardens en el Ámbito de Rehabilitación Edificatoria, Regeneración y Renovación Urbana definido en este Plan. Se incorpora al AHT-1 (Área Homogénea Turística 1) con los parámetros asignados según las determinaciones de ordenación del fichero urbanístico.

2**. No se estima** ya que Este Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Teguise (T.M de Teguise. Isla de Lanzarote) no tiene competencias al respecto. El aumento de categoría estará condicionado a la renovación y al cumplimiento de los estándares fijados 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.

3**. Se estima parcialmente**. En cuanto a los retranqueo a linderos, éstos serán libres para los casos indicados en la fichas de determinaciones urbanísticas. En el resto de los casos será de 4,5 m.

4. **Se estima parcialmente**. Con respecto a la ocupación en planta baja, se han modificado las determinaciones del Plan debido a la adaptación al Plan General de Ordenación de Teguise siendo de aplicación los parámetros definidos en este.

5. **No se estima**. En relación al cambio de uso del deportivo, esto no se contempla. En cualquier caso podrá ejecutarse un equipamiento complementario según lo establecido en el artículo 7 de la normativa de este Plan.

- **La alegación número 2, advierte que se han detectado disconformidades con respecto a la superficie entre la realidad física y registral y la considerada en la ficha correspondiente a la actuación en la que se encuentra la parcela 4076.**

1. **Se estima** la alegación corrigiendo la superficie de la parcela 4076 por la superficie acreditada por los interesados, en virtud de la nota simple aportada del Registro de la Propiedad de Teguise, que recoge los 499 m2 de suelo alegados.

No obstante, se hace notar que el reciente Plan General de Ordenación, que ha entrado en vigor el 10 de abril de 2015, derivado de la publicación de su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 36, de 18 de marzo de 2015, parece que sitúa la alineación de la parcela algo más retranqueada con respecto al espacio libre frontal, comparándolo con el Plano del Plan Parcial Especial de Costa Teguise de 1973.

Si la disminución de la superficie (de 499m2 a 486m2), incorporada en el Plan General de Ordenación, que este Plan de Modernización asumió, se debe a la previsión de este espacio libre por el Plan General, el mismo deberá obtenerse conforme a los mecanismos establecidos en ese instrumento de ordenación, sin que el Plan de Modernización introduzca ninguna modificación sobre el mismo.

- **La alegación número 3, indica la detección de una errata en el trazado del Deslinde Marítimo Terrestre grafiado en el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguise, en lo que concierne a las parcelas números 4122, 4123 y 4135, perteneciente los apartamentos El Galeón, de acuerdo con lo establecido en la Sentencia de la Audiencia Nacional.**

1. En relación con el trazado de la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre, se estima la alegación en tanto que efectivamente la Sentencia de la Audiencia Nacional de 10 de junio de 2010 falló “debemos anular la resolución recurrida con el fin de que se justifique cumplidamente que la línea de deslinde trazada coincide con la aprobada en el deslinde de 1972 entre los vértices 101 a 104”.

No obstante, habida cuenta de que en la actualidad no consta que se haya ejecutado la mencionada sentencia y, por tanto, se haya definido el nuevo deslinde del dominio público, se introduce en la Normativa del Plan de

Modernización una Disposición Transitoria en la que se establece que en cuanto sea aprobado y haya entrado en vigor, será éste el aplicable a las parcelas afectadas por el mismo, a los efectos de determinar su afección sobre las actuaciones que pretendan llevarse a cabo en las mismas.

- **La alegación número 4, alude a determinados cambios de parámetros urbanísticos referidos al Área Homogénea AHT-1 y requerimientos económicos, solicitando:**

1. Aumento de ocupación de parcela a sugerencia del técnico municipal de 40% a 50%.

2. Cambio en la restricción con respecto a los retranqueos pasando de inexistentes a libres en la alineación a vías peatonales, a parcelas privadas y a la Avenida de El Jablillo.

3. Una valoración unitaria, individual y real, de cada metro cuadrado de suelo de su Establecimiento a los efectos que fuera menester.

4. La supresión de la segunda obligación de carácter económico impuesta a todos aquellos interesados en adherirse al Plan como consecuencia de considerar éste una ordinaria actuación de dotación.

5. En su defecto, que tal segunda obligación económica quede condicionada a la obtención de nuevas plazas alojativas.

6. Finalmente, la clarificación de los términos en los que se han de calcular los deberes económicos que tendrían que asumir en el caso de adherirse al PMM.

1. Se estima. Se adapta el Plan de Modernización a la entrada en Vigor del Plan General en cuanto a la ocupación de la parcela.

2. Se estima parcialmente. Se aclara la definición de los retranqueos en la ficha urbanística AHT-1.

3. Es necesario tener en cuenta que según lo dispuesto en el artículo 21.1.a) del Texto refundido de la Ley del Suelo (aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), tanto los cálculos de superficies como las tasaciones de los valores de repercusión del suelo (VRS), deben ser verificadas por los servicios técnicos municipales, mediante los oportunos levantamientos topográficos y tasaciones oficiales.

Estas valoraciones se realizarán en el momento que sea pertinente, conforme a estos preceptos y cualquier otra legislación vigente que le sea de aplicación, al concretarse las unidades de gestión, que se pueden desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción, en su caso, de los oportunos “convenios de gestión y ejecución”, para viabilizar el objeto de la actuación.

El Estudio Económico y Financiero de este Plan contiene una evaluación económica de la ejecución de las obras de ejecución de las actuaciones previstas en el mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 junio).

Esta evaluación no puede ser entendida como una “tasación o valoración oficial”, con arreglo a lo preceptuado para la real y definitiva ejecución de la propuesta de ordenación, sino que se trata de realizar un ejercicio de “presupuestación” estimativa para la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental del Plan.

Estos criterios aportan seguridad jurídica al acto de valoración definitivo sujeto a convenio, en su caso, por cuanto se ha de realizar en un momento más ajustado y preciso en el tiempo, así como, teniendo en cuenta todas las especificidades y particularidades espaciales de los bienes objeto de tasación, por cuanto serán evaluados de forma concreta y única, no con arreglo a módulos generales para un ámbito o sector del territorio.

4. y 5. En relación con la obligación de carácter económico derivada de la cesión de suelo para dotaciones o, en su caso, su correspondiente monetarización, se aclara lo siguiente:

El artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias establece:

"5. De conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica, y sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

a) el 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.

b) el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación."

Además del porcentaje de cesión por recuperación de plusvalías, el mismo artículo hace referencia al cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso.

En este sentido, hay que acudir a la legislación básica estatal, esto es, al Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en cuyo artículo 14.1.b, en el marco de la descripción de las actuaciones de transformación urbanística, se establece:

"b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

Habida cuenta de que se prevén en este Plan incrementos de edificabilidad, debe ser aplicado el régimen de dichas actuaciones de dotación a los mismos, que se regula en el artículo 16.2 del mismo texto legislativo estatal. Este artículo, además del porcentaje relativo a la recuperación de plusvalías, fijado por la legislación autonómica, contempla el deber de cesión del suelo (u otras formas de cumplimiento del deber, como la monetarización), correspondiente al reajuste de proporción de las dotaciones con el incremento de aprovechamiento que se produzca en el ámbito de actuación.

En la definición de las actuaciones de dotación se distingue entre: incrementos de edificabilidad, incrementos de densidad o cambios de uso. Considerando esto, no podría aplicarse este régimen solo a aquellas actuaciones que supongan incrementos de plazas.

Sin perjuicio de todo ello y tal como se ha expuesto en el apartado anterior, se ha procedido a recalcular estas cesiones, ya que se ha detectado un error en los cálculos. Se debe insistir en que el cálculo final de las plusvalías así como las cesiones por el reajuste de las dotaciones le corresponde al Ayuntamiento.

6. En relación con las valoraciones que se han efectuado al objeto de establecer el valor de repercusión y la valoración económica derivada de los incrementos de aprovechamiento, se expone a continuación el método utilizado en el Estudio Económico-Financiero:

El primer paso para monetizar las cesiones de suelo dotacional y de plusvalías es calcular el incremento de aprovechamiento que derivaría del PMM respecto a la situación actual, entendida como aprovechamiento con los parámetros del planeamiento vigente.

Para ello hay que calcular el valor de repercusión del suelo en € por m2 edificable de los usos considerados. Dichos valores han sido obtenidos del análisis denominado PROPUESTA DE VALORACIONES: CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD, que se incorpora en el apartado *11.3.1 La gestión de las actuaciones de dotación*

Una vez fijados los valores de repercusión del suelo, se aplican los coeficientes de ponderación por usos y zonas de valor respecto al que se considera uso y zona característicos, fijándose el valor de la unidad de aprovechamiento (UDA), que corresponde al valor 1,00 de los coeficientes de ponderación por uso y zona de valor.

Finalmente, para calcular los aprovechamientos, se aplican los coeficientes de ponderación sobre la superficie edificable del uso que resulte del planeamiento vigente y del PMM, siendo la diferencia entre ambos el incremento objeto de los deberes de cesión.

Los ingresos patrimoniales potenciales procedentes de la cesión del 15% de las plusvalías que obtendrían los propietarios de suelo que acometieran proyectos de renovación con cambio de uso y/o con incremento de edificabilidad se calculan aplicando el 15% al resultado de monetizar los incrementos de aprovechamiento al valor de la UDA.

Para realizar una estimación de los ingresos patrimoniales potenciales procedentes de la cesión del suelo dotacional derivado del incremento de aprovechamiento, hay que partir del estándar dotacional existente en el ámbito, calculado como el cociente entre el suelo dotacional calificado por el planeamiento vigente y el aprovechamiento según planeamiento vigente.

Al concluir que el ámbito cubre sobradamente las necesidades de dotación, se toma como coeficiente el establecido en el artículo 36 del TRLOTENC:

"…b) En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 metros de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones."

Una vez fijado este coeficiente, se aplica al incremento de superficie construida que establece el PMM, obteniéndose la superficie de cesión de suelo dotacional total.

Las cesiones de suelo dotacional se calculan aplicando el tanto por ciento de incremento de aprovechamiento a la superficie de cesión de suelo total. Esta superficie se monetiza aplicándole a la misma la edificabilidad media ponderada inicial del ámbito y el valor de la UDA fijado, resultando los ingresos patrimoniales derivados de las cesiones de suelo.

- **La alegación número 5, solicita:**

La representación de la entidad "ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L. formula una alegación al documento del Plan de Modernización.

De dicha alegación se extrae la siguiente observación de carácter particular:

La necesidad de especificar en el propio Plan que será de cuenta de la Administración o de los promotores de los correspondientes sectores o unidades de actuación, el pago de cualquier variación de la línea que tenga lugar con la aprobación de dicho Plan (art. 154.3 RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica).

En cuanto a esta observación de carácter particular se ha considerado que, dado que en esta materia existe una normativa específica y de aplicación directa, que será de observancia inmediata en el caso de que se lleven a cabo las actuaciones recogidas en la misma, no se ha considerado que dichas determinaciones hayan de constar de forma expresa en el documento.

Posteriormente, se realizan dos sugerencias de carácter genérico relativas a posibles actuaciones que puedan desarrollarse como consecuencia del Plan:

a) Recoger en la ordenación pormenorizada del propio Plan las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y para la protección de las ya existentes, una vez precisadas y calificados adecuadamente los terrenos; así como la calificación como sistema general de cualquier infraestructura propia de las actividades del suministro eléctrico reconocida legalmente como de utilidad pública (art. 5 Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico).

b) La necesidad de que los proyectos técnicos de las infraestructuras eléctricas deban observar, entre otras, las siguientes normas:

- Orden de la Consejería de Industria y Comercio, de 19 de agosto de 1997, por la que se aprueba la Norma particular para Centros de Transformación de hasta 30 Kv, en el ámbito de suministro de Unión Eléctrica de Canarias, S.A.

- Orden de la Consejería de Industria y Comercio, de 29 de julio de 1994, por la que se aprueban las Normas Particulares para Instalaciones Aéreas de Alta Tensión hasta 30 Kv, en el ámbito de suministro de Unelco, S.A.

- Orden de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio, de 16 de abril de 2010, por la que se aprueban las Normas Particulares para las Instalaciones de Enlace, en el ámbito de suministro de Endesa

Distribución Eléctrica, S.L.U. y Distribuidora Eléctrica del Puerto de la Cruz, S.A.U., en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Por la razón ya expuesta, tampoco respecto a estas sugerencias se considera pertinente incluir de forma específica las determinaciones de carácter normativo contenidas en la presente alegación, sin perjuicio de que mérito al contenido de la misma debe ser estimada.

- **La alegación número 6, Se alega acerca de la actuación ADE-1 y la intervención vinculada D-C-CT/4, que se plantean en el segundo PMM- IC de Costa Teguise.**

  Dicha actuación e intervención figuran remitidas a un convenio de gestión y ejecución al que corresponde concretar los costes de adquisición y ejecución correspondientes.

  Se alega que dicho convenio deberá estar de acuerdo con la legislación de régimen local y será resultado del correspondiente procedimiento en el que se determinará el valor de los distintos bienes, con lo que es orientativa. Igualmente la justificación económica y valoración contenida en el anexo al estudio económico, no se puede entender aceptada como vinculante.

  No se aceptan las valoraciones, dado que en unos casos se infravalora y en otros se sobrevalora. No se acepta la monetarización ni deberes de cesión por dotación y pagos de plusvalías a los que se hace mención en el Plan.

  Deben ser aclarados los parámetros de edificabilidad que se asignan en diferentes partes del Plan así como corregir hechos erróneos que afectan a delimitaciones o destinos.

  Se estima en el sentido de aclarar según se deduce de lo dispuesto en el artículo 21.1.a) del Texto refundido de la Ley del Suelo (aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), en concordancia con el artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, tanto los cálculos de superficies como las tasaciones de los valores de repercusión del suelo (VRS), deben ser verificadas por los servicios técnicos municipales, mediante los oportunos levantamientos topográficos y tasaciones oficiales. Estas valoraciones se realizarán en el momento que sea pertinente, conforme a estos preceptos y cualquier otra legislación vigente que le sea de aplicación.

  Conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 junio), el “Estudio Económico y Financiero” del “Plan General” debe contener una “evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio”, así como, “la misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano”. Siendo los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMM), instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria, la evaluación económica de este PMM, se entiende referida a las actuaciones públicas propuestas para cumplir con las nuevas y/o complementarias determinaciones urbanísticas.

  En base a lo anteriormente expuesto, la evaluación económica de este Plan no puede ser entendida como una “tasación o valoración oficial”, con arreglo a lo preceptuado para la real y definitiva ejecución de la propuesta de ordenación, sino que se trata de realizar un ejercicio de “presupuestación” estimativa para la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental del Plan, así como de valorar el interés público de las operaciones contenidas.

  Debe precisarse que como consecuencia del informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise (en concreto, lo relativo a lo informado sobre los expedientes disciplinarios habidos en las parcelas implicadas), de la ausencia del

correspondiente convenio y de lo concluido en la reunión de concertación de las distintas administraciones, se decidió eliminar dicha actuación de dotación así como las intervenciones en el espacio público vinculadas a la misma. Sin embargo, y de conformidad al Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en el cual el Presidente de la misma puso de manifiesto la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva así como el interés general de la actuación (que consta en el Acuerdo plenario de 22 de enero de 2015), se ha procedido a volver a incorporar la actuación de dotación ADE-1, con el mismo objeto que fue sometida a información pública, quedando suspendida la aprobación definitiva de la misma, hasta tanto se firme el correspondiente Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los interesados, en el que se suscriban los compromisos y determinaciones que la viabilicen, y se proceda a su tramitación de acuerdo a los artículos 236 y siguientes del TRLOTENC.

3.2.3. Informes emitidos.

Respecto a las Administraciones afectadas y las que deben emitir informe preceptivo, se han emitido los siguientes:

INFORME Nº	ENTIDAD EMISORA	Nº DE REGISTRO DE ENTRADA	FECHA DE REGISTRO DE ENTRADA
I 01	Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información_ MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO	6018	07/04/2015
I 02	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial - Puertos Canarios_GOBIERNO DE CANARIAS	3762	04/03/2015
I 03	Dirección General de Comercio y Consumo - Consejería de Empleo, Industria y Comercio_GOBIERNO DE CANARIAS	4093	10/03/2015
I 04	Informe Ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial_ GOBIERNO DE CANARIAS	6899	17/04/2015
I 05	Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial_ GOBIERNO DE CANARIAS	6899	17/04/2015
I 06	Área de Política Territorial_ EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE	7234	24/04/2015
I 07	Área de Obras Públicas, Oficina Técnica Vías y Obras y Parque Móvil_ EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE	3999	09/03/2015
I 08	Oficina Técnica_ AYUNTAMIENTO DE TEGUISE	6868	17/04/2015
I 09	Informe Jurídico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial_ GOBIERNO DE CANARIAS		22/04/2015
I 10	Informe Jurídico_ AYUNTAMIENTO DE TEGUISE	6868	17/04/2015
I 11	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial_ Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación_GOBIERNO DE CANARIAS	1029	30/03/2015
I12	*Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias; informe del Ministerio de Fomento_GOBIERNO DE CANARIAS*	7384	27/04/2015
I13	*Ministerio de agricultura, alimentación y Medio Ambiente secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección general de sostenibilidadde la Costa y del Mar_ Subdirección General del Dominio Público Marítimo Terrestre.*		

En el informe jurídico de la consejería de obras públicas, transportes y política territorial, se hace mención al informe de la Viceconsejería de infraestructuras y Planificación. A fecha de 22/04/2014 no nos consta la recepción de dicho informe.

De igual modo, y visto el informe jurídico antes mencionado el informe de la Viceconsejería de infraestructuras y Planificación, resulta ser FAVORABLE.

3.2.4. Contestación de los informes.

Se contabilizan 11 informes, numeradas en el apartado 3.2.3. A continuación se desarrollará un resumen con las contestaciones a dicho informe.

- **Informe I01. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información_ MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO**

  El presente informe expone una observación de carácter particular que debe ser subsanada.

  1. OBSERVACIÓN DE CARÁCTER PARTICULAR

  El instrumento de planificación urbanística objeto del presente informe no se adecúa a la normativa sectorial de telecomunicaciones en los siguientes aspectos:

  Referencias a la legislación sectorial de telecomunicaciones.

  Se subsanará la errata referida a la legislación aplicable en materia de telecomunicaciones en el apartado **2.3 Legislación sectorial** del Tomo I de la Memoria.

- **Informe I02, Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial – Puertos Canarios_GOBIERNO DE CANARIAS**

  Analizando el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Teguise (T.M de Teguise .Isla de Lanzarote), se concluye que el mismo no contempla ninguna actuación portuaria, ni afecta a ninguna de las existentes en el municipio, por lo que el Ente Público Puertos Canarias no plantea objeción al mismo.

  No existen afecciones al respecto.

- **Informe I03, Dirección General de Comercio y Consumo - Consejería de Empleo, Industria y Comercio_GOBIERNO DE CANARIAS**

  Se informa que este Departamento carece de competencias para emitir el informe solicitado, a los efectos establecidos en los artículos 27.1,b) del Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, y art. 11 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

  No se estima ninguna consideración al Plan.

- **Informe I04, Informe Ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial GOBIERNO DE CANARIAS.**

  Objetivos de protección ambiental

1. Se deben considerar los objetivos de protección ambiental fijados por la Directiva 92/43/CEE y la manera en que hayan sido tomados en consideración, referente a los siguientes hábitats presentes en el ámbito del Plan de Modernización:

- 2130 Dunas costeras fijas con vegetación herbácea (dunas grises).

- 8320 Campos de lava y excavaciones naturales.

Coherencia con otros planes promovidos por la Administración General del Estado (especialmente Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar).

Al respecto, el Informe de Sostenibilidad Ambiental (actualizado) incorpora en el apartado "2.3 Objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan, y la manera en que se han tenido en cuenta durante su elaboración", concretamente en el subapartado relativo al Ámbito Comunitario, los objetivos de la Directiva 92/43/CEE y su relación con los objetivos del presente Plan de Modernización. Además, los hábitats de interés detectados en el ámbito de actuación han sido tenidos en consideración en el procedimiento de evaluación de las intervenciones propuestas, habiendo sido valorados a través de las áreas de interés.

2. Puede resultar pertinente que el ISA valore los objetivos ambientales de la Estrategias Marinas españolas (aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 2 de noviembre de 2012), entre las que se encuentra la Demarcación canaria.

Determinaciones de otros planes con incidencia en el ámbito de estudio.

Al respecto, pese a que el ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana no excede del dominio público marítimo terrestre, y por tanto, ninguna de las propuestas o actuaciones tienen lugar en el medio marino y litoral, se ha incluido la valoración de los objetivos ambientales de la Estrategia Marina de la Demarcación Marina Canaria respecto a los del presente Plan en el apartado "2.3 Objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan, y la manera en que se han tenido en cuenta durante su elaboración" del Informe de Sostenibilidad Ambiental (actualizado). Además, se ha precisado la no intervención en el medio litoral y marino presente en el apartado "7.2.3 Incidencia sobre el medio litoral y, en su caso, sobre el medio marino".

3. Al respecto conviene justificar, en mayor grado de precisión, los motivos por lo cuales ningún otro plan (sectorial o de desarrollo) puede generar sinergias y efectos ambientales adversos.

Caracterización de las variables ambientales

Al respecto, en el apartado "3.2 Determinaciones de otros planes con incidencia en el ámbito de estudio (Planes Sectoriales y Planes de Desarrollo) que puedan generar sinergias y efectos ambientales acumulativos adversos." se ha ampliado la justificación en relación a las causas por las que ningún otro plan sectorial o de desarrollo incide en el ámbito de estudio.

4. Debería considerarse la incorporación de la comunidad vegetal de Matorral de Balancón como área de interés florístico en los términos establecidos en el presente informe.

Al respecto, el Informe de Sostenibilidad Ambiental (actualizado) incorpora el matorral de balancón como área de interés florístico y su justificación, en el apartado "4.1.5 Vegetación y Áreas de Interés Florístico", concretamente en el subapartado "4.1.5.4 Áreas de Interés Florístico". Fruto de esta nueva incorporación, el plano "PI-08 Vegetación y áreas de interés florístico y faunístico" también agrega la representación del matorral de balancón

como área de interés florístico. Del mismo modo, respetando los procedimientos metodológicos descritos en Informe de Sostenibilidad Ambiental, se realizó la revisión de los planos de diagnóstico "PD" y el apartado "5. Características ambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa. Diagnóstico ambiental" del Informe de Sostenibilidad Ambiental (actualizado). Dicha revisión ha supuesto exclusivamente la inclusión de la limitación de uso derivadas de los elementos bióticos terrestres en la unidad B.4.5., actualizando por tanto la información del apartado "5.1.2.2 Diagnóstico de las limitaciones de uso" y el plano "PD-03 Limitaciones de uso". Dado que el presente Plan no establece ningún tipo de intervención junto al matorral de balancón, no ha sido necesaria revisión alguna del procedimiento de evaluación de las actuaciones propuestas. Además, los principales aspectos ambientales y diagnóstico ambiental que se presentan sintéticamente en la Memoria del Plan de Modernización, se adaptan a lo anteriormente expuesto.

5. En el análisis ambiental no se ha destacado suficientemente la calidad de las aguas en coherencia con los objetivos de la Directiva de Aguas y Ley de Protección del medio marino, tal como requiere el Documento de Referencia. Por lo tanto, resulta oportuno volver a tomar en consideración este aspecto (apartado 4.1.13), más si cabe cuando existen dudas sobre que la orla litoral no esté afectada por el ámbito de actuación.

En cuanto a las administraciones públicas que deben ser consultadas.

En relación con el análisis ambiental de la calidad de las aguas, éste ha sido ampliado en el apartado "4.1.13 Calidad de las aguas" pese a que las intervenciones del plan no interfieren previsiblemente en la calidad de las aguas marinas, el cauce de barranco y su área de inundación, las masas de agua superficiales y las agua subterráneas.

6. Las Administraciones Públicas que plantea el ISA en su apartado 13 corresponden con las establecidas por el Documento de Referencia. No obstante de cara a una mayor concreción debe citarse con carácter específico a la Consejería de Sanidad y la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

Igualmente cabe hacer mención como Administración Insular al Cabildo Insular de Lanzarote, Consejo Insular de Aguas de Lanzarote y como Administración Local al Ayuntamiento de Teguise.

Al respecto, el Informe de Sostenibilidad Ambiental (actualizado) cita detalladamente y de forma específica en el apartado "13. Administraciones públicas que deben ser consultadas" todas aquellas administraciones públicas consultadas dadas sus competencias en materias relacionadas con el presente Plan de Modernización.

- **Informe I05, Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial_ GOBIERNO DE CANARIAS**

Respecto al ámbito de estudio

1. **Se debe justificar o aclarar en la memoria la utilización del ámbito de actuación para recoger el análisis de la información y no el ámbito de estudio en muchos de los planos de información ya que el diagnóstico y estrategia es ámbito de estudio.**

Se estima la justificación y aclaración que se solicita, viene explicada en el apartado **4.1 Descripción y análisis del análisis del ámbito de estudio** de la memoria de ordenación.

Respecto al planeamiento vigente

2. **Aclarar las competencias de los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad de conformidad con la Ley 2/2013, de 29 de mayo, Renovación y Modernización Turística de Canarias.**

En los apartados 1.2 y 2.1 de la Memoria del Plan de Modernización se detalla el régimen jurídico aplicable a estos Planes, incluyendo las competencias de los mismos, de acuerdo a la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

3. **Se debe corregir las "conclusiones sobre planeamiento urbanístico vigente" en su apartado 2 "planeamiento urbanístico" del Tomo I Memoria y en todo el documento, aportando las determinaciones y datos de planeamiento vigente, que han sido objeto de modificación o sustitución para viabilizar la renovación y mejora de la planta alojativa.**

Se estima. Se adaptan las *"conclusiones sobre planeamiento urbanístico vigente"* en el apartado **2.4.2 Planeamiento urbanístico** de la memoria de ordenación, haciéndose referencia a este en el resto del documento, cuando se refiera al planeamiento vigente; ya que dicho planeamiento entro en vigor estando el Plan de Modernización en información pública y no antes.

***Respecto a la metodología de trabajo para la ordenación*.**

4. **Se debe aclarar la utilización del ámbito de actuación para plantear las alternativas de movilidad. Revisar la redacción de la metodología de trabajo, respecto a estas consideraciones.**

Se estima. En la memoria se procederá a aclarar el ámbito al que corresponde la alternativa 0 del sistema de movilidad de ámbito de actuación a ámbito de regeneración, rehabilitación y renovación urbana ya que es éste en el que se enmarca el mismo, al igual que el resto de sistemas. Además se añadirá un párrafo aclaratorio que clarifique el esquema metodológico del sistema de movilidad en el capítulo **9.2.1. Análisis de las alternativas de ordenación** en el punto alternativas de ordenación de la movilidad.

Respecto al ámbito de actuación.

5. **Se debe justificar el límite del ámbito de actuación, respecto al análisis del Plan, puesto que en algunos casos puede entenderse que el Plan analiza una información urbanística que se desprende del ámbito de actuación y no del ámbito de estudio.**

Esta justificación se ha considerado en la justificación del ámbito de estudio, apartado ***4.1 Descripción y análisis del análisis del ámbito de estudio*** de la memoria de ordenación.

Respecto a las alternativas de especialización de usos

6. **Se debe explicar de forma más clara las alternativas 1 y 2 en la especialización de usos, en base a los criterios que definan la especialización de usos y determinen la localización de usos que las determina.**

Se estima. Se aclara la descripción de las alternativas 1 y 2 en el apartado **9.1.1** del Tomo I Memoria del Plan.

Las determinaciones relativas a la especialización de usos se establecen en el art. 10 de la Normativa del Plan de Modernización. En relación a la programación de los plazos, medidas y condiciones en que deban llevarse a cabo los cambios de uso efectivos para conseguir la especialización, se estará a lo dispuesto en el art. 44.bis del TRLOTENC. No obstante, se advierte que el Reglamento que se está tramitando en desarrollo de la Ley de Renovación, cuenta con artículos relativos a la especialización de usos, que serán de obligado cumplimiento una vez entre en vigor.

7. **Se debe acompañar a las alternativas, la justificación textual del análisis pormenorizado de la tipología, calidad y densidad edificatoria residencial y turística del área de estudio o recinto, identificando las carencias, con el objeto de especializar las áreas.**

Se ha incorporado en el Tomo I Memoria apartado **9.1.1 Análisis de las Alternativas de especialización de usos**, la justificación textual del análisis pormenorizado del ámbito.

8. **Aclarar la diferencia de las alternativas 1 y 2, referente a la regularización de la situación jurídica de las parcelas de uso residencial que pasarían a uso turístico y viceversa.**

Se estima parcialmente. La alternativa 1 y 2, coinciden en lo que se refiere a la regulación jurídica, no obstante se explica de manera más extensa dicha situación en el apartado **9.1.1 Análisis de las alternativas de especialización de usos** en las alternativas 1 y 2 respectivamente.

9. **El documento del 2ºPMM CT introducen el uso comercial, espacio libre y deportivos en las alternativas de especialización de usos, que se desarrollan en el apartado de alternativas de ordenación del espacio público y privado, no debería plantearse en este apartado de alternativas de especialización de usos.**

Se estima. Si bien el uso comercial se establece como uso complementario Se ha procedido a eliminar del apartado 9**.1.1 Análisis de las alternativas de especialización de usos** la referencia a todos los usos que no sean el uso global turístico y el uso global residencial como establece la ley en cuestión de especialización de usos, para una mayor aclaración.

Respecto a las alternativas de ordenación de espacio público

10. **En la alternativa 0 o planeamiento vigente, debe aclarar y describir la intervención propuesta mediante un código identificativo, del 1º PMM CT.**

Se estima. En el apartado **9.2.1 Análisis de las Alternativas de ordenación**, en lo referido a la alternativa 0 de las alternativas de ordenación del espacio público se identificarán las intervenciones del 1ºPMM influyentes en el desarrollo de las actuaciones inmersas en el Ámbito de Rehabilitación Edificatoria, Regeneración y Renovación Urbana.

11. La alternativa 1 es confusa en los siguientes temas:

- Aclarar la definición de la propuesta de ordenación del espacio público, es confusa en su definición y la imagen de la alternativa 1, de la memoria, no coincide con el plano PA-06 Alternativa 1.

Se considera. En el apartado **9.2.1. Análisis de las Alternativas de ordenación**, en lo referido a la alternativa 1 de las alternativas de ordenación del espacio público se expone de forma más explícita la propuesta y se completa el plano adjunto esquema del plano de ordenación PA-06 Alternativa 1, debido a un error material.

- La propuesta IE-ELT6, del espacio público, del 1º PMM CT, forma parte de la Alternativa 1, y no se dice nada al respecto.

Se estima. Como se puede apreciar en la ficha la presencia de esta intervención del 1º PMM no forma parte de nuestra propuesta con lo que se procede a su aclaración en leyenda la procedencia de dicha actuación en el plano PA-06 Alternativa 1, debido a un error material.

- Se hace mención en esta alternativa a una calificación de la parcela comprendida entre la Avenida Islas Canarias y la Calle Mástil y la Avenida de Cocoteros, para ser considerada uso turístico de alojamiento, por un lado es confusa su mención como intervención en el espacio público, debería explicar mejor esta intervención.

Se estima parcialmente. La alusión a esta parcela turística en la alternativa 1 de las alternativas del espacio público viene referida a la intención de mostrar la consecuente transformación del espacio libre que existía en esa parcela, si bien cabe una aclaración de este hecho.

- La Alternativa 2 o la elegida, se debe corregir la imagen del plano que describe la Alternativa 2, en la memoria, no coincide con el Plano PA-08 Alternativa 2 Espacio Público.

Se estima. Se sustituirá el plano esquema explicativo de alternativa 2 presente en la memoria, debido a un error material, por el PA- 08 Alternativa 2.

Respecto a las alternativas de ordenación del espacio privado.

12. Se debe aclarar y aportar los parámetros urbanísticos de forma numérica que definen las alternativas del espacio privado. Con respecto a estos parámetros urbanísticos, incremento de la edificabilidad, incremento de altura y retranqueos, que han dado lugar a las áreas y variarán según la alternativa.

Se estima. En el apartado **9.2 Alternativas de ordenación**, más concretamente en las alternativas de espacio privado, se han incluido los parámetros urbanísticos de forma numérica que se corresponden con los textualmente explicados con anterioridad en el mismo apartado.

Respecto al modelo urbanístico

13. Desde el Plan se apuesta por la calidad turística e identidad, siendo una apuesta el potenciar el centro urbano, del Pueblo Marinero, por ello, se recomienda aportar medidas o determinaciones de homogeneidad de la calidad de las zonas usos residenciales incluidos en el ámbito de actuación, que apoyen los objetivos del modelo turístico que incremente el valor del destino y su imagen.

No es objeto de este plan dar determinaciones a la especialización de usos residencial, ya que el objeto de la Ley 2/2013 es la renovación turística. De igual modo se han incluido los dos usos principales en el diagnostico y la estrategia planteados en este plan de modernización.

Respecto a las alternativas de movilidad

14. Se debe aclarar en la metodología de trabajo o en el esquema metodológico, donde se localizan las alternativas de movilidad.

Se estima. En la memoria se procederá a aclarar el ámbito al que corresponde la alternativa 0 del sistema de movilidad de ámbito de actuación a ámbito de regeneración, rehabilitación y renovación urbana ya que es éste en el que se enmarca el mismo, al igual que el resto de sistemas. Además se añadirá un párrafo aclaratorio que clarifique el esquema metodológico del sistema de movilidad en el capítulo **9.2.1. Análisis de las alternativas de ordenación** en el punto alternativas de ordenación de la movilidad.

15. Consideraciones a la Alternativa 0 o planeamiento vigente: las propuestas o intervenciones del 1ºPMM CT se deben completar en los planos PA-04 Alternativa 0 Espacio público. Las intervenciones de viario público del 1ºPMM que se localizan dentro del ámbito de actuación del 2ºPMM de CT son; IV-P, IV-S, IV-L y IV-RP, con sus parámetros o condiciones específicas.

Se estima oportuno la corrección del plano PA-04 Alternativa 0 Espacio público, recogiendo las intervenciones de viario público del 1ºPMM que se localizan dentro del ámbito de actuación del 2º PMM de CT (IV-P, IV-S, IV-L y IV-RP).

Respecto a las intervenciones en espacio privado

16. Se debe aportar el cálculo de los incrementos de edificabilidad del 2ºPMM CT, en base al planeamiento en vigor:

AHT-1: se debe incorporar los parámetros urbanísticos de planeamiento vigente de las parcelas 224 A, 224B y 224C y la edificabilidad a cada parcela, y justificar el incremento de la edificabilidad para esta área.

AHT-2: se debe corregir la edificabilidad de planeamiento vigente, coincidente con la intervención RHCT/12 del 1ºPMM CT y el incremento de la edificabilidad de esta área.

AHC-1: se debe aclarar y corregir lo parámetros de planeamiento vigente en cuanto a superficies de las parcelas afectadas 4074 y 4076, y la edificabilidad vigente, así como el incremento de la edificabilidad aplicable.

Se estima. Se adaptan los parámetros al planeamiento vigente, ya que durante el proceso de información pública del documento del Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise, entró en vigor el Plan General de Ordenación. Esta adaptación de parámetros viene reflejada en el apartado 9.4.2 Intervenciones en espacio privado así como en la tabla de comparativa del planeamiento en vigor y este Segundo Plan de modernización que se encuentra en el apartado **10.2. Alteraciones del planeamiento vigente** del Tomo I Memoria.

17. Se debe aportar y revisar los parámetros establecidos por el planeamiento urbanístico vigente, que rigen las actuaciones edificatorias y la actuación de dotación específica propuestas por el 2º PMM CT.

Se estima. Se adaptan los parámetros al planeamiento vigente, ya que durante el proceso de información pública del documento del Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise, entró en vigor el Plan General de Ordenación. Esta adaptación de parámetros viene reflejada en el **apartado 9.4.2 Intervenciones en espacio privado.**

18. Consideraciones a la propuesta de Actuación de Dotación Específica ADE-1

1. Aclarar y corregir los datos de partida utilizados, ya que existe una intervención pública del 1º PMM CT y justificar que incremento de edificabilidad se le concede a la nueva parcela turística.

Se estima, y se adaptan los parámetros a la entrada en vigor del PGO de Teguise. Asimismo, los parámetros asignados a la nueva parcela turística, vienen reflejados en la ficha urbanística ADE-1, considerando dicho incremento el necesario para materializar mejoras en el establecimiento turístico.

2. Completar la ficha de ADE-1 en cuanto a los nuevos parámetros de ordenación, en altura de la edificación, ocupación y otros parámetros de ordenación, en todas las parcelas que se ordenan. Verificar el dato del incremento de aprovechamiento de la parcela turística con los datos aportados en el Estudio Económico Financiero del Plan y del resto de las parcelas de la propuesta.

Se estima, se ha procedido a la incorporación de los datos requeridos en dicha ficha.

3. La ficha de ADE-1 debe aportar medidas ambientales genéricas/o específicas de las intervenciones que la integran.

Se estima. Se ha añadido el conjunto de medidas ambientales, en la ficha en cuestión, aplicables a las intervenciones referidas.

4 .La propuesta de actuación de dotación específica ADE-1, no incorpora en el expediente del Plan, el convenio de gestión y de planeamiento correspondiente, como así se recoge la ley 2/2013, en su artículo 8 Competencias y Procedimientos del Plan, para viabilizar la propuesta del mismo. En consecuencia, para la fase de aprobación definitiva del 2ºPMM se debe recoger este convenio que modificará la situación jurídica de las parcelas, o en todo caso, se estará en lo dispuesto en el informe jurídico que se realiza al Plan, y de no ser viable la actuación de dotación, debe reconsiderar la propuesta de ordenación, que llevaría aparejada la modificación del ámbito de ordenación del Plan.

Debe precisarse que como consecuencia del informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise (en concreto, lo relativo a lo informado sobre los expedientes disciplinarios habidos en las parcelas implicadas), de la ausencia del correspondiente convenio y de lo concluido en la reunión de concertación de las distintas administraciones, se decidió eliminar dicha actuación de dotación así como las intervenciones en el espacio público vinculadas a la misma. Sin embargo, y de conformidad al Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en el cual el Presidente de la misma puso de manifiesto la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva así como el interés general de la actuación (que consta en el Acuerdo plenario de 22 de enero de 2015), se ha procedido a volver a incorporar la actuación de dotación ADE-1, con el mismo objeto que fue sometida a información pública, quedando suspendida la aprobación definitiva de la misma, hasta tanto se firme el correspondiente Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los interesados, en el que se suscriban los compromisos y determinaciones que la viabilicen, y se proceda a su tramitación de acuerdo a los artículos 236 y siguientes del TRLOTENC. En este sentido, una vez se firme dicho Convenio y se vuelva a someter a información pública y consulta se incorporarán los extremos puestos de manifiesto en dicho informe.

19. Se debe incorporar el análisis de la viabilidad económica de la actuación de dotación específica en el Estudio Económico Financiero, como propuesta del Plan.

Se remite al apartado anterior (18) la contestación a este punto.

20. Se debe justificar; que todos aquellos cambios que resulten de las subsanaciones realizadas en las actuaciones privadas, no supongan modificaciones o cambios sustanciales o de efectos significativos en la evaluación ambiental del Plan.

Se estima. Se incluye en el Tomo I Memoria apartado **10.2 Alteraciones del planeamiento vigente** una tabla comparativa con las modificaciones realizadas tras el periodo de alegaciones, viéndose como los parámetros finales que se planteaban no se modifican, así como el modelo de ordenación, lo cual se explica en el mismo apartado.

Respecto a la capacidad de alojamiento, residencial y turística del Plan.

21. Se debe aclarar la referencia que se realiza en cuanto al PGO aprobado definitivamente.

Se estima. Se aclara el estado procesal del citado Plan en el apartado **9.7 La capacidad de alojamiento, residencial y turística del Plan** instando a ver el apartado **2.4.2.Planeamiento urbanístico**.

Respecto a la justificación del cumplimiento del art.34 TRLOTENC

22. En este apartado debe corregirse la al documento de PGO aprobado definitivamente del año 2014, como así se ha dicho en el apartado de planeamiento vigente de este informe.

Se estima. Se aclara el estado procesal del citado Plan en el **apartado 9.8 Justificación del cumplimiento del Art.34 del TRLOTENC** instando a ver el apartado **2.4.2.Planeamiento urbanístico**.

Respecto a la justificación del Artículo 32 modificaciones por Artículo 9 Ley 14/2014

23. Eliminar la referencia a la normativa vigente de aplicación, aprobado definitivamente de forma parcial el 29 de julio de 2014, como se indica en el apartado de planeamiento vigente de este informe.

Se estima. Se aclara el estado procesal del citado Plan en el **apartado 9.9 Justificación del Art. 32 del TRLOTENC** modificado por el Art. 9 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales instando a ver el apartado **2.4.2.Planeamiento urbanístico.**

Respecto a las alteraciones de las determinaciones urbanísticas de las NNSS de Teguise.

24. - Se debe aclarar, revisar la redacción o eliminar el párrafo de la página 206, sobre "la concreción de un modelo de ordenación", del apartado 9 de Compatibilidad de la ordenación del Tomo I de La Memoria del Plan, en cursiva y comillas que se extrae en este informe técnico, contradice los objetivos de la ley 2/2013.

Se *estima. Se ha eliminado el párrafo referido ya que es fruto de un error material.*

25. - La tabla adjunta en relación a planeamiento vigente, se debe corregir y adaptar al planeamiento en vigor y subsanar los errores en los parámetros urbanísticos, encontrados en el apartado de las intervenciones privadas, relativo a este informe en el apartado 5.8.2.

Se estima. Se procede a la subsanación de dichos errores en la referida tabla ya que se trata de errores materiales.

Respecto al cálculo de estándar de dotación.

26. Se debe aportar la metodología utilizada para determinar las reservas de suelo.

Se estima. En el apartado **11.3.1. La gestión de las actuaciones de dotación** se ha incluido la explicación del método de cálculo de los estándares de dotación, que ya se aportaba en el apartado 4.2.3 Cuantificación de los ingresos por cesiones de suelo dotacional del Estudio Económico Financiero.

Órgano y forma de gestión

Se añade el artículo 32 en el que se establece expresamente que el Ayuntamiento de Teguise es el órgano de gestión del Plan de Modernización y la forma de gestión la que aquél considere oportuna, de acuerdo al art. 7.5 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias.

- **Informe I06, Área de Política Territorial_ EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

1. Los usos previstos en el Segundo Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguise son compatibles con lo dispuesto en general para este núcleo turístico en Plan Insular, tratándose, bien de usos característicos, bien de usos tolerados por el mismo.

No se estima ninguna consideración al Plan.

2. Se deberá tener en cuenta lo contemplado en el Plan Insular, en lo referente a los tres elementos incluidos en el Tomo 10.4 del Plan Insular, compresivo de los Catálogos de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental, de los Ámbitos y Espacios Libres Urbanizados y de los Yacimientos Arqueológicos. Así, en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental se encuentran los siguientes inmuebles o conjuntos:

- Hotel Salinas Sol, con un grado de protección 2 y sin Área de Influencia especificada.

- Conjunto Pueblo Marinero, con un grado de protección 2 y sin Área de Influencia especificada.

Dentro del Catálogo de Protección de los Ámbitos y Espacios Libres Urbanizados se hallan los los Jardines del Hotel Salinas Sol, con un grado de protección 2 y sin Área de Influencia especificada.

Al respecto, en el apartado "4.1.9 Patrimonio cultural", concretamente en el subapartado 4.1.9.2 Bienes arquitectónicos recoge los "Jardines del Hotel Meliá Salinas" y el "Pueblo Marinero" como bienes arquitectónicos presentes en el ámbito de estudio del presente plan, con grado de protección integral y ambiental respectivamente. Dichos bienes, se encuentran recogidos en el Catálogo Arquitectónico de Teguise, aprobado definitivamente por la COTMAC, en fecha 30 de julio de 2014 y en vigor mediante publicación de su Normativa en el BOP nº 36, de 18 de marzo de 2015. Es por ello que son estos los incluidos en base a lo que la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias establece en cuanto a las competencias asignadas a las distintas administraciones. No obstante y de acuerdo con lo expuesto por la representante del área de Patrimonio Histórico del Cabildo, se revisa la delimitación del bien denominado "Jardines del Hotel Salinas Sol", para ajustarla a la ficha del citado catálogo.

3. Para la concesión de toda clase de licencias de obras en el Patrimonio Histórico Insular, o en sus Áreas de Influencia, será preceptiva la presentación de un informe sobre la compatibilidad de la obra con los objetivos del Plan Insular formulado por el Cabildo a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo y asesorada por el "Consejo Asesor Insular de las Bellas Artes y la Cultura" (art. 3.5.2.4 del Plan Insular).

En relación con la concesión de toda clase de licencias de obras en el Patrimonio Histórico Insular, o en sus Áreas de Influencia, el Informe de Sostenibilidad Ambiental contiene en el apartado "8.2.4 Medidas para el patrimonio cultural" las siguientes medidas:

- En caso de que, por motivo de las obras apareciera cualquier resto con valor potencial se deberá cumplir con lo que determine la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias y demás legislación aplicable.

- Aplicar las determinaciones de la Ley 4/1999 sobre los elementos patrimoniales actuales, con especial atención en los Bienes de Interés Cultural existentes.

Dicha Ley establece, entre otras, las siguientes competencias a los Cabildos Insulares en dicha materia:

a) Autorizar obras y usos a realizar en los Conjuntos Históricos en tanto no se aprueben los correspondientes Planes Especiales de Protección previstos en el artículo 30 de la presente Ley.b) Autorizar, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, el uso y las obras a realizar en los bienes de interés cultural y las intervenciones de restauración o conservación a llevar a cabo en los bienes incluidos en el Inventario de Bienes Muebles.e) Suspender las obras y usos que se lleven a cabo sin la autorización previa a que hacen referencia las letras a) y b) de este artículo, así como las excavaciones arqueológicas que no se realicen de acuerdo con las

condiciones señaladas en la autorización, en el supuesto de que el Cabildo Insular tenga encomendada su ejecución.f) Adoptar en caso de urgencia medidas cautelares para impedir las actuaciones que signifiquen un riesgo o perjuicio para el patrimonio histórico.

4. Se debe estar a lo dispuesto en las especificaciones sobre las condiciones estéticas para los núcleos turísticos, si bien teniendo en consideración o valorando el hecho de que, desde la aprobación del Plan Insular en 1991, han ido apareciendo o empleándose nuevos materiales de construcción que en esa fecha no existían o no eran de uso habitual.

No se estima ninguna consideración al Plan

- **Informe I07, Área de Obras Públicas, Oficina Técnica Vías y Obras y Parque Móvil_ EXCMO. CABILDO INSULAR DE LANZAROTE**

Este informe denota que, habiéndose revisado el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Teguise (T.M de Teguise .Isla de Lanzarote), se determina que el área de Obras Públicas no tiene observaciones que realizar, ya que éste, no afecta a las carreteras dependientes del Cabildo de Lanzarote.

No existes afecciones al respecto.

- **Informe I08, Oficina Técnica AYUNTAMIENTO DE TEGUISE**

PRIMERO.- CON RESPECTO AL TOMO I. MEMORIA

1. **Se deberá corregir todas las menciones o reseñas respecto al planeamiento vigente, que es el Plan General de Ordenación del Municipio de Teguise**.

Se estima. Se ha revisado el documento en este sentido y se han realizado las adaptaciones oportunas al planeamiento vigente en cada caso.

2. **En el apartado 8.2.1 Análisis de las alternativas de ordenación. En la página 171, en relación con el incremento de altura, se parte de una afirmación errónea respecto de edificaciones que se indican que fueron construidas con anterioridad a la ejecución del paseo, y por eso han quedado ahora conformando edificación sobre rasante. En los proyectos originales eran sótanos, y en la ejecución de la edificación se convirtieron en planta sobre rasante. Esto conlleva un criterio diferente, que deberá ser analizado jurídicamente respecto a la situación legal de consolidación/ fuera de ordenación en que se encuentren dichas edificaciones**.

Se estima, conforme a la respuesta al informe jurídico de la corporación municipal, a este respecto.

3. **Con respecto a las alternativas de ordenación de movilidad, no se considera correcto que en las secciones establecidas se eliminen las franjas de aparcamiento de los viales de la c/ Las Piteras, dado el importante número de viviendas residenciales que existen en la zona.**

Se estima parcialmente. Se elimina* la actuación pública D-D-CT/4, (conforme a lo establecido por el informe jurídico emitido por la corporación municipal), a la que da servicio la actuación de la C/ Las Piteras. La nueva sección de la C/Las Piteras (contemplada en la intervención IV-L2) no compromete el estacionamiento de dicha vía ya que la intervención no afecta a la totalidad de la vía, sino al tramo comprendido entre C/ De La Isa y C/De los Helechos. Según el trabajo de campo realizado en el Estudio de Movilidad del Primer Plan de Modernización,

el nivel de estacionamiento libre en ese tramo de vía es del 90-95% de lunes a domingo. Además, en dicho tramo solo existe un único complejo residencial que posee vías privadas en su interior con múltiples zonas de estacionamiento y es colindante a la C/De la Isa cuya sección de vía posee dos franjas laterales de estacionamiento.

Asimismo, las actuaciones propuestas en el espacio público tienen carácter orientativo y su desarrollo responde a los objetivo y estrategias de este Plan de Modernización así como a la ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias. Siempre y cuando se cumplan las premisas anteriores dichas actuaciones podrán sustituirse por aquellas que se consideren de mayor importancia, necesidad e interés público. Tal como establece el artículo 14.5 de la Normativa de este Plan, estas actuaciones en espacio público se desarrollarán preferiblemente próximas a las actuaciones privadas generadoras de las plusvalías correspondientes.

* Sin perjuicio de los anterior, con posterioridad y de conformidad al Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en el cual el Presidente de la misma puso de manifiesto la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva así como el interés general de la actuación (que consta en el Acuerdo plenario de 22 de enero de 2015), se ha procedido a volver a incorporar la actuación de dotación ADE-1, con el mismo objeto que fue sometida a información pública, quedando suspendida la aprobación definitiva de la misma, hasta tanto se firme el correspondiente Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los interesados, en el que se suscriban los compromisos y determinaciones que la viabilicen, y se proceda a su tramitación de acuerdo a los artículos 236 y siguientes del TRLOTENC.

4. **Con respecto a la AHC-1 (pág. 195) indicar en el planeamiento vigente (Plan General) toda esa zona tiene uso comercial (P), no residencial como se indica en el PMM. Asimismo se da por hecho que la edificabilidad vigente es 1,20 m2/m2, que no es cierto, tal y como se indicará en el análisis de la ficha correspondiente.**

La especialización de usos prevista por la Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias, se refiere a usos globales, residencial y turístico. Lo que no impide que el uso característico sea el comercial, como se aclara en el apartado 9.1.1 Alternativas de especialización de usos.

Con respecto a los parámetros en el AHC-1, se adaptarán los mismos en el apartado **9.2.1 Análisis de las alternativas de ordenación.**

Con respecto a lo referido en la página 195 (apartado 9**.4.2. Intervenciones en espacio privado**) determina parámetros de ordenación propuestos por este Plan, si bien se modifican los parámetros de partida con respecto al planeamiento vigente (Plan General de Ordenación del municipio de Teguise).

No obstante, se ha añadido un apartado 5 al artículo 10, al objeto de no evitar confusiones, en relación a la especialización de usos: "*Aquellas parcelas incluidas tanto dentro del área especializada como turística así como residencial, que cuenten con otro uso característico, que no sea turístico o residencial, mantendrán el mismo uso, de conformidad con lo establecido en el Plan General vigente, sin perjuicio de lo establecido en este Plan*."

5. **En el apartado 10.5 Programa operativo. Es esencialmente importante lo indicado en relación con la elaboración de guías y ordenanzas de calidad en los servicios públicos, cuestión ésta que debería ser prioritaria, para las condiciones estéticas planteadas en las fichas de actuación pública, que pretenden regular cuestiones que debería ser regladas en ordenanzas municipales.**

Se estima. Las condiciones estéticas serán las establecidas por las ordenanzas municipales en concordancia con nuestro programa operativo. Lo que vendrá aclarado en las fichas normativas.

SEGUNDO.- CON RESPECTO AL TOMO II. PLANOS

6. **Se considera que la planimetría debería tener una escala más adecuada, o bien utilizar la existente en el vigente Plan General. Principalmente los del Tomo 5. Planos de Ordenación.**

En referencia a los planos pertenecientes al Tomo 5. Planos de Ordenación, cabe aclarar que estos se encuentran a la misma escala (1/2.000) que los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación en vigor.

TERCERO.- CON RESPECTO AL TOMO III. NORMATIVA.

7. **En el planeamiento municipal vigente, es el Plan General de Ordenación del Municipal de Teguise, tras la publicación en el BOC numero 44 de fecha 5 de Marzo de 2015,por lo que se deberá tener en cuenta cuando se haga referencia al hecho, que ya no es Plan Parcial Especial de Ordenación Costa Sur de Teguise.**

Se estima. Se han corregido todos los documentos para incorporar la entrada en vigor del nuevo Plan General, especialmente en los apartados **2.4 y 2.5 de la Memoria.**

8. **En el art. 8. Clases de Usos, se introducen definiciones que podrían estar en contradicción con las incluidas en el Plan General, proponiéndose que se mantengan los citados en el Documento Municipal. Por ejemplo en el apartado 3.c uso restauración y bares, no se ha incluido el Decreto 29/2013, que también regula la actividad turística de restauración**.

Se estima. Se revisan los usos de la Normativa, al objeto de ponerlos en consonancia con el Plan General y con el Decreto 29/2013.

9. **En el Capítulo III. art. 10, apartado 2 cuando hace remisión a las parcelas con uso residencial dentro del área especializada con uso turístico, hay que tener en cuenta que en el Plan General, esa zona en concreto esta clasificada como Comercial (P), por lo que entraría en contradicción.**

El artículo 25 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística establece que dentro del suelo turístico se dividirán recintos para especializarlos en uso turístico o residencial, de manera global, pues lo que se pretende es que no existan usos residenciales en áreas con vocación turística o viceversa. Ello no obsta para que las parcelas que se encuentren en el interior de estas áreas, que cuenten con otro uso característico, lo sigan manteniendo legalmente, pues la especialización mandatada por la Ley no les afecta.

No obstante, se ha añadido un apartado 5 al artículo 10, al objeto de no evitar confusiones, en relación a la especialización de usos: “Aquellas parcelas incluidas tanto dentro del área especializada como turística así como

residencial, que cuenten con otro uso característico, que no sea turístico o residencial, mantendrán el mismo uso, de conformidad con lo establecido en el Plan General vigente, sin perjuicio de lo establecido en este Plan."

10. **Art. 14, apartado 2, menciona que las plusvalías se destinarán a la ejecución de las actuaciones públicas, aunque no se establece un procedimiento para la inversión, debiéndose vincular la acción privada con la actuación pública.**

    El artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística establece que la monetarización de las plusvalías "se aplicará dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, previstos en el Plan de Modernización o cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación".

    El Plan justifica que las plusvalías que potencialmente pudieran generarse de los incrementos de aprovechamiento en su ámbito, son suficientes para costear las actuaciones públicas que el mismo prevé. No obstante, una vez esa monetarización se incorpore al patrimonio público de suelo, sin perjuicio de lo que establece el artículo 11.5 de la Ley 2/2013, deberá estarse a los límites que la legislación presupuestaria establezca a las administraciones locales.

    No obstante, se ha añadido en el apartado 5 de dicho artículo que también la monetarización resultante de las cesiones de suelo para dotaciones, se destinará preferentemente a las actuaciones públicas del Plan.

11. **En el art. 14 apartado 3 lleva a confusión, las plantas bajo rasante no son computables a los efectos de edificabilidad máxima, pero sí que deben generar plusvalías.**

    Se estima. Se modifica el apartado 3 de la Normativa, en el sentido de que no computará la edificabilidad bajo rasante, pero sí habrá que tener en cuenta los incrementos de aprovechamiento que por cambios de uso, a usos lucrativos, se generen.

12. **En el art. 14 apartado 6, con independencia de que los servicios jurídicos diriman si esto es posible, no parece procedente que los incrementos de edificabilidad que se hayan producido superando la edificabilidad máxima permitida en el planeamiento vigente, no generen plusvalías.**

    Se remite a la contestación al informe jurídico de la Corporación municipal.

13. **Con respecto a los incentivos en edificabilidad hay que tener en cuenta que el art. 11.2 de la Ley 2/2013 de 29 de Mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias, establece que están prohibidos cuando la ocupación de la parcela es superior al 40% cuestión que ocurre en el Área Homogénea AHT-2 incluidas en las fichas de intervención en espacio privado.**

    No se estima. Este Plan de Modernización no establece incentivos en edificabilidad, que están previstos en la Ley 2/2013 para unos supuestos de renovación específicos. Este Plan, como instrumento urbanístico que complementa y, en su caso, sustituye, las determinaciones urbanísticas vigentes, de acuerdo al artículo 7.1 de la citada Ley. Por ello, se han fijado los nuevos parámetros urbanísticos de las parcelas incluidas en su ámbito de actuación, sin que ello pueda asimilarse a los incentivos de la Ley, y sin perjuicio del cumplimiento de los deberes que legalmente les corresponden.

CUARTO.- CON RESPECTO AL ANEXO FICHEROS URBANÍSTICOS. INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PRIVADO

AHC-1 Área homogénea con parámetros específicos.

14. **Según se desprende de la ficha, afectaría a dos parcelas con frente a la calle las olas, la parcela 4074 y parcela 4076. Las condiciones urbanísticas establecidas como la edificabilidad vigente de 1,2 m2c / m2s, no es real, en concreto:**

    - **La parcela 4074 tiene una superficie de suelo de 795 m2 y una edificabilidad de 600 m2, lo que hace un 0,75 m2/m2.**

    - **La parcela 4076 tiene una superficie de suelo de 499 m2 y una edificabilidad de 400 m2, lo que hace un 0,80 m2/m2.**

    Se estima parcialmente. Se modifican los parámetros de partida adaptándonos al planeamiento vigente, Plan General de Ordenación. Sin perjuicio de los establecido en el anexo del planeamiento vigente, correspondiente a las superficies de las parcelas.

15. **Por lo tanto sí que se plantea un incremento de edificabilidad que no ha sido cuantificado en el estudio económico.**

    Se estima. Se adaptan los parámetros y se modifican las tablas incluidas en el Anexo de la Memoria de Ordenación, donde se establece el cálculo de los aprovechamientos.

16. **Sería conveniente ampliar el área homogénea a otras parcelas de la misma calle Las Olas, como por ejemplo, las parcelas 4075, 4078 y 4079, para darle más rango a la posible renovación de establecimientos de la zona.**

    Se estima parcialmente. Se estudia la incorporación de las parcelas 4075, 4078 y 4079 en el área homogénea AHC-1, De esto se deriva que vistos los parámetros establecidos por el PGO así como la ubicación de dichas parcelas se estima incluir en el área homogénea las parcelas 4075 y 4078, para colmatar una bolsa comercial.

    Por el contrario se desestima la incorporación de la parcela 4079, que aunque perteneciendo a la misma zona, es una parcela ya adherida a un plan de modernización como es el primer Plan de Modernización de Costa Teguise, con sus correspondientes parámetros urbanísticos y posee una calificación en el Plan General de Ordenación de Equipamiento comercial.

AHT-1. Área homogénea turística con parámetros específicos.

17. **Con respecto a esta área homogénea hay que tener en cuenta que todos aquellos parámetros que no se modifiquen en este PMM, seguirán en vigor los establecidos en el planeamiento vigente, por lo que pudiera darse la circunstancia de no cumplir con lo actualmente vigente y encontrarse los establecimientos en situación de fuera de ordenación / consolidación, y pudiendo imposibilitarse las actuaciones previstas.**

    Se han estudiado los parámetros propuestos y no se ha advertido la circunstancia antes especificada. No se puede estimar en vista de que no se tiene constancia de a que se refiere la alegación propuesta.

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

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

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

18. Con respecto a los retranqueos establecidos, llevan a confusión, puesto que no se establece retranqueo, al tiempo que se prevé alineación a vial con respecto a la Avenida del Jablillo. Es decir, obligatoriamente tiene que estar la edificación alineada a vial.

Se estima. Se aclaran los retranqueos establecidos en la ficha normativa AHT-1 así como en el apartado **9.2.1 Análisis de las alternativas de ordenación**, estableciendo el retranqueo como:

Retranqueo libre a la Avda del Jablillo y Avenida islas Canarias para la materialización de equipamiento turístico complementario. Retranqueo libre para recintos que contengan instalaciones y que no den a calle principal. Retranqueo libre a parcela privada que derive de la subdivisión de las parcelas del planeamiento originario. Retranqueo mínimo de 4.5 m en el resto de los casos.

19. Asimismo tampoco se establece retranqueo a la vía peatonal, cuestión que se considera un error porque desde el punto de vista municipal, al permitir alinear edificaciones a ese paseo se estaría convirtiendo en una especio de callejón poco atractivo para los viandantes. Por lo que se propone un retranqueo mínimo de 5,00 mts a paseo peatonal.

Se estima parcialmente Se aclaran los retranqueos establecidos en la ficha normativa AHT-1 así como en el apartado **9.2.1 Análisis de las alternativas de ordenación**.

20. Por otra parte no parece muy interesante para la zona establecer un comercial alineado a vial, máxime cuando justo al lado y enfrente de esta zona ya existen centros comerciales.

No se estima. Siguiendo la estrategia establecida por este Plan de Modernización se pretende constituir un boulevar comercial que abarque la calle las Olas y la avenida de El Jablillo y además la propuesta de edificación comercial que se plantea se refiere, principalmente, a una oferta turística complementaria del establecimiento al que aparece adherido y, sin perjuicio de lo que establecen las estrategias y apoye la oferta comercial de la zona.

AHT-2. Área homogénea turística con parámetros específicos.

Las actuaciones previstas en las parcelas que se incluyen en esta área homogénea, estarán a lo que proceda una vez sean analizadas en los correspondientes proyectos técnicos que se presentan y del análisis de las edificaciones existentes en cuanto a la edificabilidad, alturas, etc…

21. Asimismo, tal y como se comentó en las sugerencias al tomo normativo, con respecto al incremento de edificabilidad que no generen plusvalías se entiende que si se ha superado la edificabilidad permitida por el planeamiento, ésta sí que genera plusvalías.

Se estima conforme a la contestación que se da en al apartado 11 de este informe técnico (con respecto al tomo III normativo).

Intervenciones en el Espacio Público. ADE-1. Dotación Deportiva.

22. Se estará a lo que proceda de los convenios que habrán de elaborarse, teniendo en cuenta el estudio económico del PMM.

Desde el punto de vista técnico, no se considera conveniente la reclasificación de 12.253,39 m2 como Uso alojamiento turístico, y de 2.841,68 m2 como equipamiento deportivo.

Entiende el informante que es recomendable mantener el uso de Espacio Libre Público de la franja de suelo existente al norte y oeste del complejo turístico, máxime cuando ya existe ejecutado una zona deportiva pública en la zona.

En cualquier caso, habrá que tener en cuenta los expedientes municipales que existente al respecto, que serán analizados por los servicios jurídicos.

Se deberá incluir planimetría pormenorizada apropiada que defina claramente la distinción de usos previstos, tanto en la zona anexa al complejo turístico como de la parcela 315, en la que se incluye un espacio libre de unos 15.000 m2, que aparentemente está en contradicción con lo estipulado en la actuación pública D-D-CT/4. Dotación Deportiva.

Debe precisarse que como consecuencia del informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise (en concreto, lo relativo a lo informado sobre los expedientes disciplinarios habidos en las parcelas implicadas), de la ausencia del correspondiente convenio y de lo concluido en la reunión de concertación de las distintas administraciones, se decidió eliminar dicha actuación de dotación así como las intervenciones en el espacio público vinculadas a la misma. Sin embargo, y de conformidad al Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en el cual el Presidente de la misma puso de manifiesto la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva así como el interés general de la actuación (que consta en el Acuerdo plenario de 22 de enero de 2015), se ha procedido a volver a incorporar la actuación de dotación ADE-1, con el mismo objeto que fue sometida a información pública, quedando suspendida la aprobación definitiva de la misma, hasta tanto se firme el correspondiente Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los interesados, en el que se suscriban los compromisos y determinaciones que la viabilicen, y se proceda a su tramitación de acuerdo a los artículos 236 y siguientes del TRLOTENC. En relación con lo que observa el técnico con respecto a la conveniencia de la reclasificación de 12.253,39 m2 como Uso alojamiento turístico, y de 2.841,68 m2 como equipamiento deportivo, y en base a lo expuesto, la distribución de usos en las parcelas vinculadas a dicha operación se justificó oportunamente en la Memoria sometida a información pública y consulta y en la ficha correspondiente, desde el punto de vista urbanístico y jurídico, en base al interés general.

En cuanto a la planimetría pormenorizada, se estima y se incluye en el plano PO-09 la división parcelaria propuesta para la zona anexa al complejo turístico. Asimismo, la parcela 315D contempla una actuación pública en el anexo de la normativa con la referencia de ficha urbanística D-D-CT/4, con sus correspondiente regulación y una localización de usos orientativa.

CON RESPECTO AL ANEXO FICHEROS URBANÍSTICOS. INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO.

Sistema Costero. IC-PM/1: Intervención en paseo marítimo

23. Aparentemente es una actuación de repavimentación de las zonas, disminuyendo el espacio ajardinado, para utilizarlo como terrazas de los comercios de la zona. El presupuesto que se ha incluido en el estudio económico se considera insuficiente. Se debería realizar una actuación mas importante que le dé carácter a esa zona.

Las actuaciones propuestas en el espacio público tienen carácter orientativo y su desarrollo responde a los objetivos y estrategias del presente Plan así como a la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias. Siempre y cuando se cumplan las premisas anteriores, dichas actuaciones podrán sustituirse por aquellas que se consideren de mayor importancia, necesidad e interés público. Tal como establece el artículo 14.5 de la Normativa de este Plan, las actuaciones en espacio público se desarrollarán preferiblemente próximas a las actuaciones privadas generadoras de las plusvalías correspondientes

Sistema de Espacios Libres. IE-ELT/6. Colmatación de la franja verde de espacio libre tratado:

24. Esta actuación no se considera adecuada porque se trata de eliminar un aparcamiento público para convertirlo en espacio libre. Precisamente de estos espacios está suficientemente dotado el núcleo de Costa Teguise.

En la actualidad ese aparcamiento sirve para dar servicio a los turistas de los complejos turísticos de la zona así como para los usuarios de la playa de Las Cucharas.

Sería más lógico actuar en el espacio libre que está justo al norte de ese aparcamiento, conocido como barranco Hurón, al oeste del complejo turístico Lanzarote Gardens, que en la actualidad está en muy mal estado.

Por tanto se propone eliminar esta actuación y realizarla en la franja de espacio libre existente en el barranco Hurón.

Se estima parcialmente. La eliminación del aparcamiento situado en la Av. Islas Canarias no supone un problema para el estacionamiento de vehículos en la zona. Como se argumentó justificadamente en los cálculos incluidos en la Memoria del presente documento, Costa Teguise dispone de plazas de estacionamiento suficientes para su población y parque de vehículos asociados, con un excedente de 500 plazas suponiendo lleno hotelero y sin contabilizar los aparcamientos privados. Dicha actuación supone la eliminación de 120 plazas de aparcamiento, que no supondrán un problema para la movilidad, ya que actualmente existen dos bolsas contiguas en la actualidad con capacidad para absorber a 726 vehículos.

Las actuaciones propuestas en el espacio público tienen carácter orientativo y su desarrollo responde a los objetivos y estrategias del presente Plan así como a la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias. Siempre y cuando se cumplan las premisas anteriores, dichas actuaciones podrán sustituirse por aquellas que se consideren de mayor importancia, necesidad e interés público. Tal como establece el artículo 14.5 de la Normativa de este Plan, estas actuaciones en espacio público se desarrollarán preferiblemente próximas a las actuaciones privadas generadoras de las plusvalías correspondientes.

No se estima la propuesta de actuación en el Barranco del Hurón ya que éste no se encuentra dentro del ámbito de actuación.

Sistema de Espacios Libres. IE-ELT/7. Conexión entre el eje deportivo y la costa.

25. **Esta actuación no se considera necesaria. En la actualidad existe continuidad entre la avenida Islas Canarias y la Costa a través de la zona deportiva ejecutada en la zona, a través de peatonales correspondientes. Si se mantiene el carácter público de la zona deportiva, que sería lo recomendable, no es necesario realizar ninguna actuación.**

Se pretende desplazar el aparcamiento ejecutado y en buen estado, el cual da servicio no solo a las instalaciones hoteleras de la zona, sino a la playa de los Charcos, que tiene una importante afluencia de deportistas náuticos.

Se plantea como actuación, para dar continuidad al espacio público, y en la línea marcada por el PMM, la recuperación de Las Salinas situadas al oeste de la Playa de Los Charcos, delante del Hotel Salinas, para lo que se deberían incluir las determinaciones pertinentes.

Debe precisarse que como consecuencia del informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise (en concreto, lo relativo a lo informado sobre los expedientes disciplinarios habidos en las parcelas implicadas), de la ausencia del correspondiente convenio y de lo concluido en la reunión de concertación de las distintas administraciones, se decidió eliminar dicha actuación de dotación así como las intervenciones en el espacio público vinculadas a la misma. Sin embargo, y de conformidad al Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en el cual el Presidente de la misma puso de manifiesto la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva así como el interés general de la actuación (que consta en el Acuerdo plenario de 22 de enero de 2015), se ha procedido a volver a incorporar la actuación de dotación ADE-1, con el mismo objeto que fue sometida a información pública, quedando suspendida la aprobación definitiva de la misma, hasta tanto se firme el correspondiente Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los interesados, en el que se suscriban los compromisos y determinaciones que la viabilicen, y se proceda a su tramitación de acuerdo a los artículos 236 y siguientes del TRLOTENC.

Asimismo, las actuaciones propuestas en el espacio público tienen carácter orientativo y su desarrollo responde a los objetivo y estrategias de este Plan de Modernización así como a la ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias. Siempre y cuando se cumplan las premisas anteriores dichas actuaciones podrán sustituirse por aquellas que se consideren de mayor importancia, necesidad e interés público. Tal como establece el artículo 14.5 de la Normativa de este Plan, estas actuaciones en espacio público se desarrollarán preferiblemente próximas a las actuaciones privadas generadoras de las plusvalías correspondientes.

Sistema de Espacios Libres. IE-ELT/8. Desarrollo de una bolsa de oportunidad, abriendo la visión al mar.

26. Idéntica actuación a la planteada en el IE-ELT/6. No se considera necesario eliminar este aparcamiento.

Hay que tener en cuenta que muchas de las instalaciones hoteleras utilizan estos aparcamientos públicos para cumplir con el estándar de plazas de aparcamiento previstos en la reglamentación turística (a través de las dispensas correspondientes).

Con la independencia de lo anterior este aparcamiento da servicio a la población turística y a la residente, usuaria de la Playa del Jablillo, una de las más utilizadas de todo el núcleo.

Se propone incluir actuación en el aparcamiento de la C/ Las Conchas, Plaza del Hierro, modificando su distribución y ordenación, ampliando la actuación al espacio libre existente en esa zona.

Se considera parcialmente. Esta actuación no contempla la eliminación del aparcamiento de la plaza del Jablillo sino la reubicación y la reordenación del mismo así como la consideración de un espacio con función polivalente (podrá funcionar tanto como aparcamiento, como posible espacio para celebración de ferias, conciertos, mercadillos…). El aparcamiento tendrá cabida para 120 vehículos, por lo tanto, si bien la nueva ubicación del mismo ocupa menos espacio, esta medida no supone la eliminación de las plazas que actualmente posee.

La propuesta del informe de incluir una actuación en el aparcamiento de la C/Las Conchas, Plaza el Hierro, ya ha sido considerada en el presente Plan bajo el nombre IV-AP/2. Dicha actuación consiste en la reordenación de la actual bolsa de aparcamientos situada en la plaza el Hierro (que actualmente no está regulada como tal), para dar cabida a 58 vehículos.

Por lo tanto, la redistribución de ambos aparcamientos acogerá a 178 vehículos, que serán suficientes para cubrir la afluencia de vehículos privados a la playa del Jablillo, zona comercial e instalaciones hoteleras.

Asimismo, las actuaciones propuestas en el espacio público tienen carácter orientativo y su desarrollo responde a los objetivo y estrategias de este Plan de Modernización así como a la ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias. Siempre y cuando se cumplan las premisas anteriores, dichas actuaciones podrán sustituirse por aquellas que se consideren de mayor importancia, necesidad e interés público. Tal como establece el artículo 14.5 de la Normativa de este Plan, estas actuaciones en espacio público se desarrollarán preferiblemente próximas a las actuaciones privadas generadoras de las plusvalías correspondientes.

Sistema de Espacios Libres. IE-ELT/9. Espacio libre tratado.

27. Esta actuación está vinculada a la intervención propuesta en la ficha D-D-CT/4 dotación deportiva.

No se ha tenido en cuenta que esta parcela es privada.

Con independencia de que se pueda dar continuidad a la actuación deportiva anexa, es necesario que se establezca el sistema de adquisición de esta zona, y en caso contrario, no cambiarle la clasificación, y dejarla con los usos previstos en el planeamiento vigente.

Se estima. Debe precisarse que como consecuencia del informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise (en concreto, lo relativo a lo informado sobre los expedientes disciplinarios habidos en las parcelas implicadas en el actuación de dotación), de la ausencia del correspondiente convenio y de lo concluido en la reunión de concertación de las distintas administraciones, se decidió eliminar la actuación de dotación ADE-1 así como las intervenciones en el espacio público vinculadas a la misma. Sin embargo, y de conformidad al Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en el cual el Presidente de la misma puso de manifiesto la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva así como el interés general de la actuación (que consta en el Acuerdo plenario de 22 de enero de 2015), se ha procedido a volver a incorporar la actuación de dotación ADE-1 y las intervenciones en el espacio público vinculadas a la misma, con el mismo objeto que fue sometida a información pública, excepto esta intervención.

En tanto el citado Acuerdo Plenario solicita que no se generen obligaciones presupuestarios a cargo de la corporación municipal y que en este caso se trata de suelo de titularidad privada, se procede a su eliminación, ya que en caso de no poderse obtener a cargo a las cesiones obligatorias de suelo del TR/ LS 2/ 2008, derivadas del incremento de aprovechamientos en las intervenciones privadas, tendría que ser expropiada.

Intervenciones en el Espacio Público. D-D-CT/4. Dotación deportiva.

28. Actuación vinculada a la ADE-1. DOTACION DEPORTIVA.

Con independencia de lo anterior, sería necesario que se establezca una planimetría pormenorizada de la actuación, definiendo la parcela que quedará con uso espacio libre y la que quedará con uso deportivo.

Puesto que lo que se plantea es la realización de un complejo deportivo, ni la edificabilidad asignada, 0,067 m2/m2, ni la altura prevista 4,5 m, ni la ocupación de 6,70% se consideran suficientes para tal fin. Por ejemplo, con esta ocupación y altura no sería viable la construcción de un pabellón cubierto.

Se propone una ocupación libre, y altura máxima la que dicte la reglamentación sectorial deportiva.

Debe precisarse que como consecuencia del informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise (en concreto, lo relativo a lo informado sobre los expedientes disciplinarios habidos en las parcelas implicadas en el actuación de dotación), de la ausencia del correspondiente convenio y de lo concluido en la reunión de concertación de las distintas administraciones, se decidió eliminar la actuación de dotación ADE-1 así como las intervenciones en el espacio público vinculadas a la misma. Sin embargo, y de conformidad al Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en el cual el Presidente de la misma puso de manifiesto la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva así como el interés general de la actuación (que consta en el Acuerdo plenario de 22 de enero de 2015), se ha procedido a volver a incorporar la actuación de dotación ADE-1, con el mismo objeto que fue sometida a información pública, quedando suspendida la aprobación definitiva de la misma, hasta tanto se firme el correspondiente Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los interesados, en el que se suscriban los compromisos y determinaciones que la viabilicen, y se proceda a su tramitación de acuerdo a los artículos 236 y siguientes del TRLOTENC.

La parcela 315D contempla una actuación pública en el anexo de la normativa con la referencia de ficha urbanística D-D-CT/4, con sus correspondiente regulación y una localización de usos orientativa. El espacio libre que finalmente se materialice deberá contar al menos, con la misma extensión que la superficie prevista

anteriormente para espacio libre en cumplimiento del art. 46.5.a del TRLOTENC, lo cual deberá determinarse a partir de las estipulaciones del convenio, para poder levantarse la suspensión sobre este ámbito según el citado Acuerdo de COTMAC.

Se ha eliminado, la limitación de altura y plantas establecidas en la ficha D-D-CT/4, siendo de aplicación el planeamiento vigente.

El interés general mostrado por el Pleno del Ayuntamiento de Teguise que se nos remite se refiere a una infraestructura deportiva, que bien podría materializarse en parte o totalmente al aire libre sin computar edificabilidad.

CON RESPECTO AL TOMO VI. ESTUDIO ECONÓMICO.

Al tratarse el Plan de Modernización de un instrumento de ordenación, tiene que contener el correspondiente estudio económico. En el propio estudio, en la descripción y contenido se indica que no es necesario que consten las cantidades precisas y concretas con la inversión prevista, puesto que será un detalle de los concretos proyectos, por tanto, será en el momento de desarrollar tanto las actuaciones públicas como privadas cuando se realice y materialice todo lo incluido en las previsiones incluidas en el Estudio Económico del PMM. Se deberá realizar por quien proceda, el análisis de lo incluido en este Estudio Económico, en cuando a los valores previstos, coeficientes de homogeneización, etc.

Se realizan a continuación unas notas detectadas en el documento:

29. **En el apartado 2.2. Programa de actuación. Prioridad y plazos. Se establecen tres fases de cuatro años cada una, es decir, 12 años. Se considera un plazo excesivo, principalmente para la realización de las actuaciones públicas, máxime cuando el propio plan establece la necesidad de actuar en el espacio público de Costa Teguise, de cara a mejorarlo.**

Se estima. El plazo para la realización de las actuaciones públicas es orientativo y flexible en la medida en que su ejecución depende de la participación de los agentes privados y la generación de los recursos económicos pertinentes (plusvalías y monetización de cesiones de suelo dotacional).

30. **En el apartado 2.4. Programación de las intervenciones sobre el espacio público. Se ha propuesto eliminar y/o cambiar algunas actuaciones por lo que habrá que revisar este cuadro. No se entiende que actuaciones que provienen del anterior Plan de Modernización, que ya tendrían que haberse ejecutado, se incluyan ahora con la prioridad P3, es decir, a desarrollar en la tercera fase entre el noveno y duodécimo año.**

Se estima. Se procede al ajuste de las intervenciones públicas en el epígrafe 2.4 del Estudio Económico. Asimismo, en este Plan no se contemplan actuaciones que ya estuviesen previstas en el Primer Plan de Modernización, sino que suponen la colmatación del espacio libre y la comunicación entre la zona costera y el espacio declarado de Interés General por la Administración, estando éste conectado con otras infraestructuras municipales.

31. **En el apartado 4.2. Estudio financiero. Actuaciones de dotación. Las plusvalías generadas y cesiones de suelo dotacional, habría que vincularlas con las actuaciones públicas, puesto que nos encontrarías en la**

situación similar al Primer Plan de modernización, con actuaciones que ahora se arrastran a este Segundo Plan, que no han sido ejecutadas.

Se estima. Se transcribe al Estudio Económico la determinación normativa que se recoge en el artículo 14.5 de este Plan que establece la recomendación de que se ejecuten preferentemente las intervenciones públicas dentro del ámbito de actuación.

32. **Apartado 4.2.1. Incrementos de aprovechamiento. Existen errores en la superficie de las parcelas 4074 y 4076. También en la edificabilidad asignada en el planeamiento vigente en las parcelas 4074, 4076, 4114, 4115, 4116.**

Se estima. En el Anexo de la Memoria de Ordenación denominado "Cálculo de los incrementos de aprovechamiento y cesión de suelo dotacional"**,** viene reflejada la tabla en la que se ajustan estos datos. Asimismo en las tablas resúmenes dentro del Estudio Económico, también se calculan con dichos datos ajustados.

- **Informe I09, INFORME JURÍDICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL DEL GOBIERNO DE CANARIAS.**

El informe jurídico emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, ha puesto de manifiesto las siguientes cuestiones:

1. **La entrada en vigor del Plan General de Ordenación de Teguise en fecha 8 de abril de 2015, implica la necesidad de modificar los parámetros conforme a los cuales se redactó el PMM para adaptarse a las nuevas determinaciones del mismo. Asimismo, deberá verificar si las nuevas determinaciones de ordenación que se incorporan se entiende que son sustanciales y requerirían entonces de una nueva información pública así como de la necesidad de repetir la consulta a las distintas Administraciones sectoriales.**

Se estima. Con respecto a los efectos de la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación de Teguise, se ha actualizado el apartado **2.4** de la Memoria para exponer esta circunstancia, y se ha añadido el apartado **2.5** denominado "**Conclusiones sobre el planeamiento urbanístico vigente y consecuencias de la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación de Teguise**", en el cual se exponen detalladamente aquellas variaciones que suponen respecto del Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise, la entrada en vigor del nuevo Plan General, básicamente, en las edificabilidades asignadas por el Plan General. Así, se concluye que no se derivan modificaciones sustanciales, que conforme al artículo 37 son aquellas que en conjunto *"suponga una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbanístico aprobado inicialmente".* Además, se ha actualizado todos los tomos del documento, incorporándolo**.**

Asimismo se expone una comparativa del proceso al que se ha sometido este Segundo Plan de Modernización en el apartado 10. Compatibilidad de la ordenación con el planeamiento vigente.

2. **El artículo 3.5 de la normativa relativo a la vigencia del PMM y a la obligación de que sus determinaciones sean incorporadas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial, deberá modificarse para adaptarse a lo contenido en el artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.**

Se estima. Con respecto al artículo 3.5 de la Normativa, el mismo recoge lo contenido en la Disposición Adicional Novena de la Ley 14/2014, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales; por otra parte, el artículo 31 recoge expresamente el contenido del artículo 7.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación Turística, por lo que se entiende contemplado lo solicitado en el informe.

3. **No se regula en la normativa el régimen jurídico de aplicación a la situación legal de consolidación, así como la de fuera de ordenación, debiendo hacerse constar que le será de aplicación lo establecido en el artículo 44-bis.- del TRLOTENC´00.**

   Se estima. Se introduce el apartado 3 en el artículo 12 de la Normativa en el cual se regula expresamente para este Plan el régimen de consolidación y fuera de ordenación, en el sentido de limitar los usos y edificabilidades a las parcelas que se encuentren en dicha situaciones, de acuerdo a los objetivos del Plan.

4. **El Plan deberá definir de acuerdo con el Ayuntamiento el órgano y la forma de gestión, ya sea propia o en régimen de cooperación entre varias Administraciones, que estará a cargo de su ejecución y seguimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.5 de la Ley 2/2013, de RyMTC.**

   En relación con el órgano de gestión, se añade en el artículo 32 de la Normativa que el órgano de gestión de las actuaciones que se ejecuten en virtud de las determinaciones de este Plan de Modernización será el Ayuntamiento de Teguise, sin perjuicio de los trámites y/o autorizaciones que deban practicarse ante otras Administraciones por razones competenciales. La forma de gestión será la que el Ayuntamiento como órgano de gestión determine

5. **En virtud del Acuerdo de 21 de diciembre de 2009 adoptado por el Gobierno de Canarias, deberá incorporarse en la Memoria un análisis completo sobre los efectos que la nueva ordenación propuesta pudiera tener sobre las determinaciones vigentes, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos adquiridos urbanizar o edificar. En uno u otro caso, se incorporará el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el Plan en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas.**

   En relación con el cumplimiento del Acuerdo del Gobierno de Canarias, de 21 de diciembre de 2009, se ha añadido en el apartado 2.5 de la Memoria, relativo a las alteraciones de planeamiento que se producen con la ordenación del Plan de Modernización, que las determinaciones incluidas en el mismo no son susceptibles de provocar derechos indemnizatorios, puesto que no conllevan reducción de aprovechamiento ni limitaciones en el ejercicio de los derechos urbanísticos, de acuerdo a lo que establece el citado acuerdo.

   Por otra parte, se aclara que, a los efectos de la especialización de usos efectuada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal, las situaciones de fuera de ordenación no general derechos indemnizatorios, por lo que los cambios de uso generados por ésta, tampoco podrán ser esgrimidos a efectos de indemnizaciones.

6. **Con respecto a la Actuación de Dotación Deportiva ADE-1, la misma no podrá plantearse hasta tanto se firme el Convenio de Planeamiento correspondiente, en tanto conlleva la desafectación de bienes de dominio público y su posterior permuta. Asimismo, y si ello se pudiera llevar a cabo, se solicita desde el informe que se aporte certificación municipal sobre si existe en relación a las edificaciones que van a ser incluidas en la actuación de dotación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la**

Competitividad de Costa Teguise orden de demolición, sentencia o procedimiento de ejecución de sentencia que ordene la demolición de las mismas.

En relación con la Actuación de Dotación ADE-1, se cita textualmente, la respuesta a los informes remitidos por el Ayuntamiento de Teguise, en el mismo sentido:

En fecha 14 de enero de 2015, durante la redacción de este Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise y con carácter previo al sometimiento del mismo a los trámites de información pública y consulta, se solicitó, por parte de GESPLAN S.A., como empresa redactora del mismo, al Ayuntamiento toda la información relativa a expedientes abiertos sobre las parcelas del ámbito de actuación, al objeto de tener conocimiento de cualquier circunstancia que afectara a las parcelas incluidas.

Dicha información se recibe en fecha 26 de marzo de 2015, una vez el Plan ya se había sometido a los trámites mencionados. En paralelo a ello, y conforme a los datos facilitados en el informe jurídico, en fecha 26 de marzo de 2015 se inicia un expediente de recuperación de oficio de la parcela como Espacio Libre público colindante a la parcela 110H, incluida dentro de la actuación de dotación prevista en el Plan.

La actuación de dotación deportiva ADE-1 se incorpora en el Segundo Plan de Modernización en virtud del Acuerdo Plenario de fecha 22 de enero de 2015, en el que a la vista de los informes de las distintas Concejalías se solicita la incorporación al Plan de una actuación que posibilite la obtención de una parcela dotacional pública para destinarla a equipamiento deportivo, sin coste para el Ayuntamiento.

Una vez estudiadas las posibles alternativas, incluyendo la viabilidad económica desde el punto de vista de la propiedad de las parcelas, se opta por la definición de la Actuación de Dotación propuesta, vinculando la obtención de una gran parcela de unos 90.000 m2 de suelo, a la permuta con dos espacios libres públicos que circundan el establecimiento hotelero HD Beach Resort, propietarios de aquélla.

Se justifica, desde el punto de vista urbanístico la operación, desde la perspectiva de los beneficios para el interés público, en la medida en que se generaría una gran pieza de equipamientos, que dé servicio no solo a la zona turística, sino a todo el municipio, de acuerdo a lo solicitado por la corporación municipal. La ejecución de dicha actuación se debería formalizar mediante un Convenio que incluyera toda la información de los suelos implicados en la operación, así como las determinaciones precisas para su consecución, entre las que destaca el cumplimiento del Reglamento de Bienes de Entidades Locales y el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, para realizar la permuta.

Debe precisarse que como consecuencia del informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise (en concreto, lo relativo a lo informado sobre los expedientes disciplinarios habidos en las parcelas implicadas), de la ausencia del correspondiente convenio y de lo concluido en la reunión de concertación de las distintas administraciones, se decidió eliminar dicha actuación de dotación así como las intervenciones en el espacio público vinculadas a la misma. Sin embargo, y de conformidad al Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en el cual el Presidente de la misma puso de manifiesto la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva así como el interés general de la actuación (que consta en el Acuerdo plenario de 22 de enero de 2015), se ha procedido a volver a incorporar la actuación de dotación ADE-1, con el mismo objeto que fue sometida a información pública, quedando suspendida la aprobación definitiva de la misma, hasta tanto se firme el correspondiente Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los interesados, en el que se suscriban los compromisos y determinaciones que la viabilicen, y se proceda a su tramitación de acuerdo a los artículos 236 y siguientes del TRLOTENC.

7. **Con respecto al AHT-2, se cita textualmente:** ***"En el informe emitido por la técnico municipal se señala que: "...debe ponerse de manifiesto que dentro del área de regulación homogénea ATH2 se encuentra un establecimiento turístico con licencia de obra (referida a la ampliación del establecimiento galeón 2) anulada por los tribunales de Justicia... A la vista de los nuevos parámetros de ordenación que establece el área homogénea habría que determinar si se están incorporando aquellos que permitan la legalización de aquellas obras cuya licencia fue anulada...". Deberá advertirse esta cuestión dentro de la documentación del PMM ya que como también asevera la jurídico municipal : "... si lo que el PMM plantea supone la posibilidad de una legalización de las obras, para que la vía de la legalización excepcional pueda abrirse es necesario que se fundamente en una sólida justificación desde el punto de vista de la ordenación territorial y urbanística y la correlativa satisfacción de los intereses generales que permita alcanzar los objetivos de dicha ordenación mediante la mejora de los equipamientos complementarios, la ralentización de los desarrollos, la cualificación de la oferta, desclasificación de camas o suelos turísticos..."."***

   En relación con la AHT-2, sobre la que el informe jurídico reproduce las consideraciones emitidas por el informe de la Oficina Técnica municipal al respecto, se pone de manifiesto lo siguiente:

   Con respecto a la licencia anulada de establecimiento turístico en parcela incluida en el AHT-2, se pone de manifiesto que este Plan, como instrumento urbanístico que es, de acuerdo al artículo 7.1 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística, ha establecido la ordenación de su ámbito de actuación, a partir de la delimitación de áreas homogéneas para las que se han definido unos parámetros de aplicación idénticos a las parcelas incluidas en las mismas.

   En este sentido no se está estableciendo la ordenación para legalizar ninguna edificación, sino los parámetros de aplicación a parcelas que tienen características tipológicas similares, como cualquier otro instrumento. En el caso apuntado en el informe jurídico municipal, cuya licencia se encuentra anulada, además de cumplir con lo estipulado de la licencia en relación a su ejecución, en el caso de que pudiera legalizarse, deberá hacerse de conformidad con los parámetros impuestos por este Plan, de la misma manera que deben cumplirlos las parcelas aledañas.

- **<u>Informe I10, SOBRE EL INFORME JURÍDICO DEL AYUNTAMIENTO DE COSTA TEGUISE</u>**

  El informe jurídico emitido por la Oficina Técnica municipal del Ayuntamiento de Teguise, pone de manifiesto las siguientes cuestiones, en relación con el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguise:

  Se solicita actualizar el documento indicando la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación.

  En relación a la actualización del documento con respecto a la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación, se estima, habiendo incorporado las debidas referencias al mismo, así como los cambios en el documento para su adaptación.

  Se solicita la corrección de una errata en la página 221.

  En relación a la errata detectada en la página 221, se estima y se corrige.

  Se solicita la justificación de la delimitación del ámbito de actuación del Plan especial y sus áreas de regulación homogéneas.

Se solicita la justificación de la delimitación del ámbito de actuación del Plan especial y sus áreas de regulación homogéneas.

La justificación del ámbito de actuación de este Segundo Plan de Modernización se encuentra en el apartado 4.6 de la Memoria donde pormenorizadamente se explican las razones que han llevado a delimitar el ámbito de actuación de Costa Teguise, entre las que destaca que este ámbito cuenta con unas características tipológicas que permiten su tratamiento de una forma uniforme, de manera que las determinaciones de este Plan podrán ser aplicadas de manera genérica al mismo. No obstante, este apartado, derivado de las consideraciones que se hacen desde la Oficina Técnica Municipal, se adapta en relación al cambio que sufre el ámbito con respecto a la Actuación de Dotación ADE-1.

Con respecto a las Áreas Homogéneas, se recoge su definición en el artículo 11 de la Normativa como “los recintos interiores de un núcleo urbano diferenciados, caracterizados por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración, usos y edificaciones, englobando parcelas a las que por sus características tipológicas, localización o circunstancias urbanísticas, se aplican los mismos parámetros, pudiendo ser tratadas unitariamente y en cuyo interior podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística –de urbanización o dotación-, y actuaciones edificatorias, según su objeto.”

Las Áreas Homogéneas previstas se introducen en el apartado 9.4.2 de la Memoria, estimando lo apuntado en el informe y ampliándose la justificación de la delimitación de las mismas.

Se observa con respecto a lo expuesto en la página 171 del documento de Memoria que la situación de muchos establecimientos del ámbito no es la de consolidación, sino la de fuera de ordenación, en tanto que plantas bajo rasante que, conforme al proyecto eran almacenes, se han convertido en locales comerciales. Por ello, se solicita que se aclare que el aumento de edificabilidad propuesto por el Plan quede absorbido en la parte que corresponda a aquellas superficies ocupadas por locales comerciales que, según el informe, se encuentran en situación de fuera de ordenación. A este respecto, se acompaña informe técnico sobre una parcela concreta.

En relación a la situación de consolidación a la que se alude en la Memoria de algunos establecimientos turísticos de alojamiento.

Al respecto, se expone en la Memoria (apartado 9.2.1) lo siguiente: *“la ejecución del paseo marítimo, con posterioridad a la construcción de muchos de los establecimientos de alojamiento en esta área, supuso que algunos de ellos hayan quedado en situación legal de consolidación debido a que la planta que se consideró, en el momento de edificarse, como bajo rasante –y, por tanto, no computable a efectos de edificabilidad-, una vez ejecutado el paseo se situaba sobre rasante, por lo que computaba edificabilidad”.*

La ejecución del Paseo Marítimo de Costa Teguise es posterior a la edificación de muchos establecimientos, que al construirse contemplaron en sus proyectos una planta bajo rasante, destinada, normalmente a almacenes, la cual no computaba edificabilidad. El hecho de que, con posterioridad, se ejecutara el Paseo produjo que dicha planta se situara sobre la nueva rasante definida por el mismo, por lo que independientemente del uso al que fuera destinada, computa edificabilidad a los efectos del Plan General vigente y del antiguo Plan Parcial Especial de 1973, lo cual genera, de acuerdo al artículo 44.bis del TRLOTENC su consideración en situación de consolidación, siempre que hayan sido edificados con licencia.

Cuestión distinta es la legalidad de los usos que en la actualidad estén implantados en dichas superficies, los cuales se encontrarán evidentemente en situación de fuera de ordenación si no cuentan con la preceptiva licencia, cuestión sobre la que este Plan no se pronuncia.

En cualquier caso, serán los interesados en efectuar los proyectos de renovación y/o rehabilitación, los que deban acreditar que se encuentran en situación de consolidación, porque cuenten con los títulos habilitantes pertinentes. En este caso, es importante advertir que dichos títulos corroboran la patrimonialización de la edificación realizada, por lo que en el caso de que incrementaran la edificabilidad no puede someterse al pago de plusvalías algo que, por Derecho, ya pertenece a su propietario.

Se entiende perfectamente aplicable a este caso la tesis jurisprudencial sobre la patrimonialización de la edificación, como en el caso de la Sentencia de 15 de diciembre de 2003, del Tribunal Supremo, en el recurso de casación para la unificación de doctrina nº 280/2002, en relación al valor expropiatorio aplicable a una edificación sujeta a la disposición transitoria del TRLS-92, al señalar, en su FJ Sexto, lo siguiente:

"El cambio de doctrina, avalado en el voto particular que parcialmente hemos trascrito, lo justificamos sobre la base de que las fincas urbanas no vean reducido, por la mecánica expropiatoria y a efectos de su valoración, su aprovechamiento urbanístico originario, al haber patrimonializado su propietario el derecho a la edificación, y por tanto, haber obtenido e integrado en su patrimonio los beneficios que derivaban del anterior planeamiento, pues el perjuicio patrimonial originario o derivado de la expropiación, se derivaría o podría derivarse de la adopción de un aprovechamiento urbanístico inferior al efectivamente patrimonializado con arreglo al planeamiento vigente al momento de concluirse la edificación, de tal manera que al aplicarse el método de repercusión para llevar a cabo la valoración del suelo expropiado no se repercutiría sobre el total de las plantas edificadas, sino sobre parte de ellas, produciéndose así una lesión patrimonial, imputable a la Administración que desnaturaliza el mandato constitucional del artículo 33 de nuestra Norma Fundamental."

Con respecto a la Actuación de Dotación Deportiva ADE-1, se realizan las siguientes observaciones:

Se debe indicar en el Plan de Modernización la situación de partida de las zonas verdes públicas incluidas en la actuación, que el informe detalla, a lo que se acompaña las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación sobre las mismas.

Se pone de manifiesto que la zona verde municipal que se sitúa al este de la parcela hotelera del complejo HD Beach Resort ha sido ocupada ilegalmente, lo cual ha llevado a la Corporación Municipal a que haya iniciado un expediente de recuperación de oficio, mediante acuerdo plenario de fecha 26 de marzo de 2015 proponiéndose, además, la iniciación del correspondiente expediente de disciplina urbanística. Por ello, se entiende que no puede obviarse desde el Plan que lo que se propone podría considerarse una legalización de la infracción urbanística cometida.

En relación con la zona que circunda al mencionado complejo, también de titularidad pública, por el norte y el oeste, se manifiesta que existen instalaciones deportivas. Se apunta que sobre la misma se ha tramitado un expediente sancionador por la ejecución de las obras de adecuación de la zona verde municipal, instalando infraestructuras de ocio y deportivas, manifestando que el expediente de legalización no ha culminado. Al igual que en el caso anterior, se entiende que no puede obviarse desde el Plan que lo que se propone podría considerarse una legalización de la infracción urbanística cometida.

Se indica que el Convenio que se suscriba al objeto de fijar las determinaciones necesarias para su consecución, debería incorporar la situación referida a la ocupación y las consecuencias derivadas de la misma.

Se solicita que se aclare desde el Plan de Modernización la concreta forma de gestión de la actuación de dotación.

Con independencia de lo anterior, el informe remite al pronunciamiento del grupo de gobierno municipal sobre su acuerdo con la operación planteada y si requiere o no alguna modificación.

Con respecto a las consideraciones vertidas en relación con la Actuación de Dotación Deportiva ADE-1:

En fecha 14 de enero de 2015, durante la redacción de este Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise y con carácter previo al sometimiento del mismo a los trámites de información pública y consulta, se solicitó, por parte de GESPLAN S.A., como empresa redactora del mismo, al Ayuntamiento toda la información relativa a expedientes abiertos sobre las parcelas del ámbito de actuación, al objeto de tener conocimiento de cualquier circunstancia que afectara a las parcelas incluidas.

Dicha información se recibe en fecha 26 de marzo de 2015, una vez el Plan ya se había sometido a los trámites mencionados. En paralelo a ello, y conforme a los datos facilitados en el informe jurídico, en fecha 26 de marzo de 2015 se inicia un expediente de recuperación de oficio de la parcela denominada como Espacio Libre público colindante a la parcela 110H, incluida dentro de la actuación de dotación prevista en el Plan.

La actuación de dotación deportiva ADE-1 se incorpora en el Segundo Plan de Modernización en virtud del Acuerdo Plenario de fecha 22 de enero de 2015, en el que a la vista de los informes de las distintas Concejalías se solicita la incorporación al Plan de una actuación que posibilite la obtención de una parcela dotacional pública para destinarla a equipamiento deportivo, sin coste para el Ayuntamiento.

Una vez estudiadas las posibles alternativas, incluyendo la viabilidad económica desde el punto de vista de la propiedad de las parcelas, se opta por la definición de la Actuación de Dotación propuesta, vinculando la obtención de una gran parcela de unos 90.000 m2 de suelo, a la permuta con dos espacios libres públicos que circundan el establecimiento hotelero HD Beach Resort, propietarios de aquélla.

Se justifica, desde el punto de vista urbanístico la operación desde la perspectiva de los beneficios para el interés público, en la medida en que se generaría una gran pieza de equipamientos, que dé servicio no solo a la zona turística, sino a todo el municipio, de acuerdo a lo solicitado por la corporación municipal. La ejecución de dicha actuación se debería formalizar mediante un Convenio que incluyera toda la información de los suelos implicados en la operación, así como las determinaciones precisas para su consecución, entre las que destaca el cumplimiento del Reglamento de Bienes de Entidades Locales y el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, para realizar la permuta.

Debe precisarse que como consecuencia del informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise (en concreto, lo relativo a lo informado sobre los expedientes disciplinarios habidos en las parcelas implicadas), de la ausencia del correspondiente convenio y de lo concluido en la reunión de concertación de las distintas administraciones, se decidió eliminar dicha actuación de dotación así como las intervenciones en el espacio público vinculadas a la misma. Sin embargo, y de conformidad al Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en el cual el Presidente de la misma puso de manifiesto la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva así como el interés general de la actuación (que consta en el Acuerdo plenario de 22 de enero de 2015),

se ha procedido a volver a incorporar la actuación de dotación ADE-1, con el mismo objeto que fue sometida a información pública, quedando suspendida la aprobación definitiva de la misma, hasta tanto se firme el correspondiente Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los interesados, en el que se suscriban los compromisos y determinaciones que la viabilicen, y se proceda a su tramitación de acuerdo a los artículos 236 y siguientes del TRLOTENC.

Con respecto a la licencia anulada de establecimiento turístico en parcela incluida en el AHT-2. Se manifiesta en el informe que dentro del AHT-2 se encuentra un establecimiento turístico con licencia de obra anulada por Sentencia de 15 de junio de 2007 del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. El informe advierte que pueda estarse legalizando dicha edificación a través de los parámetros otorgados a dicha Área Homogénea, en cuyo caso debería justificarse desde el punto de vista de la ordenación territorial y urbanística y la correlativa satisfacción de los intereses generales, en virtud de la doctrina jurisprudencial que se aporta en el informe.

Con respecto a la licencia anulada de establecimiento turístico en parcela incluida en el AHT-2, se pone de manifiesto que este Plan, como instrumento urbanístico que es, de acuerdo al artículo 7.1 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística, ha establecido la ordenación de su ámbito de actuación, a partir de la delimitación de áreas homogéneas para las que se han definido unos parámetros de aplicación idénticos a las parcelas incluidas en las mismas.

En este sentido no se está estableciendo la ordenación para legalizar ninguna edificación, sino los parámetros de aplicación a parcelas que tienen características tipológicas similares, como cualquier otro instrumento. En el caso apuntado en el informe jurídico, cuya licencia se encuentra anulada, además de cumplir con lo estipulado de la licencia, en el caso de que pudiera legalizarse, deberá hacerse de conformidad con los parámetros impuestos por este Plan, de la misma manera que deben cumplirlos las parcelas aledañas.

Con respecto a la Normativa:

Artículo 7: se propone la incorporación de la definición de usos fuera de ordenación.

Se estima, se incorpora el apartado 3 al artículo 12, de acuerdo a lo establecido en el artículo 44.bis del TRLOTENC.

Artículo 14.6: se solicita que se revise en virtud de lo expuesto en el punto 4, a efectos de que los incrementos de edificabilidad en parcelas que cuenten con mayor edificabilidad consumida que la otorgada mediante licencia, se absorban por la regularización de dichas situaciones, así como que computen a efectos del cálculo de cesiones y plusvalías.

No se estima, en virtud de lo expuesto en el punto 4, en relación a la patrimonialización de la edificación realizada de acuerdo a los títulos habilitantes.

Artículo 17.2: el plan no ha contemplado lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, en lo que a la autorización de nuevos usos y construcciones se refiere.

Se estima, se modifica la redacción del artículo 17.2, para incluir también el régimen aplicable a los nuevos usos y construcciones.

Se observa con carácter general que se incorporan una serie de cuestiones de índole estético, ambiental, etc. Que deben ser objeto de ordenanza, por lo cual es necesario tener en cuenta el artículo 40.3 del TRLOTENC.

Se estima y se revisa la Normativa, al objeto de no incidir en competencias propias del municipio.

Se solicita la aclaración de la ejecución de las actuaciones privadas, sobre si se considera cada Área Homogénea como un ámbito a desarrollar en bloque.

Se aclara que el Área Homogénea, tal como se ha explicado es un recinto dentro del cual se definen los mismos parámetros para las parcelas que se incluyan en la misma, no una unidad de gestión o ejecución. En este sentido, se considera que cada parcela sobre la cual se vaya a ejecutar una actuación que conlleve aprovechamiento como la unidad de gestión, sobre la cual deberán calcularse las plusvalías y la monetarización correspondiente, en función del incremento de aprovechamiento que pretenda materializar. No obstante, este extremo se aclara en la Memoria y en la Normativa, en el apartado 7 del artículo 14.

Se propone revisar la planimetría en lo que se refiere al deslinde del dominio público marítimo-terrestre, dado que se ha detectado que no se ha ejecutado por la Administración una sentencia que afecta al tramo de Costa Teguise.

En relación con el trazado de la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre, efectivamente la Sentencia de la Audiencia Nacional de 10 de junio de 2010 falló: "*debemos anular la resolución recurrida con el fin de que se justifique cumplidamente que la línea de deslinde trazada coincide con la aprobada en el deslinde de 1972 entre los vértices 101 a 104*".

No obstante, habida cuenta de que en la actualidad no consta que se haya ejecutado la mencionada sentencia y, por tanto, se haya definido el nuevo deslinde del dominio público, se introduce en la Normativa del Plan de Modernización una Disposición Transitoria en la que se establece que en cuanto sea aprobado y haya entrado en vigor, será éste el aplicable a las parcelas afectadas por el mismo, a los efectos de determinar su afección sobre las actuaciones que pretendan llevarse a cabo en dichas parcelas.

En relación al Estudio Económico Financiero, se apunta que todo lo indicado en el informe deberá ser tenido en cuenta con respecto a este documento.

- **Informe I11, Dirección General de Comercio y Consumo - Consejería de Empleo, Industria y Comercio_GOBIERNO DE CANARIAS**

Examinada documentación puesta a disposición, se comprueba la misma NO AFECTA a la carretera de interés regional LZ-1 de titularidad del Gobierno de Canarias que discurre por el municipio de Teguise en la isla de Lanzarote, de conformidad con lo que se establece en el Decreto 51/2009, de 12 de mayo, de modificación de Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional, en lo que se refiere a Lanzarote, por lo que el carácter de este informe resulta ser FAVORABLE en cuanto se refiere al documento del "Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa Teguise y su Informe de Sostenibilidad Ambiental".

No se estima ninguna consideración al Plan.

3.2.5. Informes y alegaciones recibidos con posterioridad a la comisión de valoración.

A fecha 27 de Abril de 2015 tiene entrada, con registro nº 7384, en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias; informe del Ministerio de Fomento sobre el Segundo Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguise, en el término municipal de Teguise. (Aeropuerto de Lanzarote)(Exp. 150063).El cual se emite Favorable con las condiciones expuestas a continuación.

Dicho informe denota el deber de incorporar en el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguise entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote, debiendo dejar constancia expresa en la normativa de su documentación, mediante un párrafo explicativo, de todo lo concerniente a las restricciones, en cuanto a alturas se refiere a líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote que afectan a dicho ámbito

Se estima. Por un lado, se incorpora a los planos normativos un plano relativo a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lanzarote, y por otro lado, se añade en la normativa de dicho Plan el párrafo solicitado.

Cabe destacar que la inclusión de lo anteriormente expuesto no afecta a la memoria ambiental de este Plan.

CONSIDERACIONES DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR DEL SEGUNDO PMM DE COSTA TEGUISE.

1. La representación de las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre se representan de forma sensiblemente correcta, no obstante, ante cualquier desajuste en su representación prevalecerán los datos de los planos de deslinde sobre los reflejados en el Plan.

Se incorpora en el artículo 17 de la normativa la prevalencia de los planos de deslinde sobre los reflejados en el Plan antes cualquier desajuste.

2. Dentro del Plan existen actuaciones, tanto públicas como privadas, recogidas en suelo clasificado como urbano consolidado que incluyen terrenos de dominio público marítimo-terrestre que están afectados parcialmente por la zona de servidumbre de protección.

No se realizan consideraciones.

3. Se hace mención en el apartado 2.3 de la Memoria de Información a la Ley de Costas y el Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

No se realizan consideraciones.

4. En el artículo 17 de la Normativa se recogen las "Determinaciones aplicables a actuaciones en dominio público marítimo-terrestre y zonas de servidumbre de protección", no obstante, deberá recogerse explícitamente en la normativa:

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Las insolaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Se incorpora en la normativa la redacción textual que se propone en el informe, sustituyendo la ya existente en el PMM.

5. Las actuaciones AHT-1, AHT-2 y ADE-1, se encuentran parcialmente afectadas por la servidumbre de protección, por lo que, estarán sujetas al régimen establecido en eel Título II de la Ley de Costas. En cualquier caso, quedaran sujetas al régimen establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

Se incorpora en las fichas normativas AHT-1, AHT-2 y ADE-1 lo siguiente:

"Deberá tenerse en cuenta que las actuaciones que se propongan en la zona de servidumbre de protección estarán sujetas al régimen establecido en el Título II de la ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente en la Comunidad Autónoma, estando expresamente prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación, y solamente permitidas las instalaciones deportivas descubiertas.

En cualquier caso, las edificaciones e instalaciones existentes quedarán sujetas al régimen establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de costas, pudiéndose solamente realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes."

6. Las actuaciones públicas IC-PM/1, IE-ELD/7, IE-ELD/8 e IV-AP/2 se encuentran afectadas por la servidumbre de protección. Por lo tanto, estas deberán estar sujetas al régimen establecido en el Título II de la Ley de Costas.

Se incorpora en las fichas normativas de las actuaciones públicas citadas lo siguiente:

"Deberá tenerse en cuenta que las actuaciones que se proponen deberán estar sujetas al régimen establecido en el Título II de la ley de Costas, debiendo contar en todo caso con la autorización del órgano competente en la Comunidad Autónoma."

7. Las actuaciones que se realicen en referencia a los vertidos señalados en el apartados 4.4.3 de la Memoria estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas, debido a que se encuentran dentro del dominio público marítimo- terrestre.

Se entiende que no se realizan consideraciones, en tanto que se trata de una realidad existente y no es competencia, ni objeto, ni se interviene respecto a los vertidos desde el PMM.

Concluyendo, el informe ha llegado fuera de plazo. El PMM no tiene prevista ninguna intervención en el DPMT.

3.3. Comisión de Valoración conjunta de los informes emitidos.

La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, respecto a la competencia y procedimiento de los Planes de Modernización recoge en su artículo 8.4 lo siguiente:

"4. Terminados los plazos anteriores, se convocará por la consejería competente para formular, impulsar y tramitar el plan, a las administraciones y entidades consultadas que hubieran presentado alegaciones a una reunión de valoración conjunta de la propuesta, donde se emita una posición común y razonada. De alcanzarse acuerdo, se hará constar en el acta de dicha reunión y, sin más trámite, se remitirá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (Cotmac) para informe. En caso de no lograrse acuerdo, la resolución previa a su remisión a la Cotmac será adoptada por el órgano que haya formulado el plan".

En virtud de este mandato, el 23 de abril de 2015 se celebró dicha Comisión de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias, Viceconsejería de Ordenación del Territorio, presidida por el Viceconsejero de Ordenación del Territorio y estando presentes, además de los Servicios técnicos y jurídicos de Planeamiento Oriental y el equipo redactor del Plan de Modernización, las siguientes administraciones:
a. Cabildo de Lanzarote, Área de Patrimonio.

b. Dirección General de Infraestructura Viaria de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias.

c. Puertos de Canarias, Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias.

En esta Comisión se procedió, en primer lugar, a realizar un resumen de las alegaciones recibidas, destacando la remitida por un particular al objeto de introducir una nueva intervención en el ámbito de actuación, quedando integrada en el Área Homogénea Turística 1, entendiendo que no supone modificación sustancial, con el acuerdo de todos los presentes.

A continuación, se hizo mención a todos los informes recibidos de las Administraciones consultadas, dejando de manifiesto su carácter favorable o condicionado a la introducción en el documento de cuestiones de carácter menor.

En relación con los informes emitidos por la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Teguise, se procedió a exponer los siguientes puntos:

- A propuesta del informe técnico, se incluyen dos parcelas en el Área Homogénea Comercial, dado que cuentan con los mismos parámetros y condiciones de partida que las ya incluidas, concluyendo, con acuerdo de los presente, que no suponen modificación sustancial.

- Habida cuenta de las consideraciones vertidas en el informe jurídico, se ha eliminado del Plan de Modernización la Actuación de Dotación Deportiva ADE-1, dado que conforme a los datos obrantes en dicho informe, constan expedientes de disciplina urbanística sobre las parcelas de titularidad privada, incluidas en la actuación y no ha sido recibido el Convenio urbanístico rubricado por Ayuntamiento y propietarios, en el que se contengan las determinaciones necesarias para hacer viable la operación planteada, incluyendo la resolución de acuerdo a los

mecanismos legales establecidos, de las infracciones urbanísticas que recaen en las parcelas de referencia. Dicha decisión contó también con el visto bueno de los presentes.

3.4. Cambios derivados del periodo de información pública y consultas y de la comisión de valoración.

Cambios en la memoria

Documento	Apartado	Error	Tipo de justificación en Memoria	Detectada por informante o alegación
MEMORIA	**Índice**	Corregir mayúsculas	Índice de la memoria. Error material	
MEMORIA	**Índice**	Error en la numeración de los subapartados del apartado 2.	Índice de la memoria. Error material	
MEMORIA	2.3	Se cambia la referencia a la Ley de telecomunicaciones. Estaba derogada	A petición del Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Ministerio de Industria, energía y Turismo.	Informe de telecomunicaciones
MEMORIA	3.2	Se incorporar el informe del Ministerio de Fomento en materia de Aviación Civil.	Subapartado 3.2.5 donde se justifica la incorporación del informe tras la comisión de valoración.	
MEMORIA	4.2	Se modifica la descripción de la aprobación del Plan General de Ordenación.	Adaptación al Plan General de Ordenación a petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	-
MEMORIA	4.2.3	Inclusión de: matorral de balancón (área de interés florístico)	Se solicita en el Informe Técnico Ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.	Informe ambiental
MEMORIA	4.6	Se actualiza la superficie de espacio libre del ámbito tras la adaptación al Plan General de Ordenación	Se solicita en el Informe Técnico Ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.	-
MEMORIA	5.1	Modificación del planeamiento vigente	Aclaración de la entra en vigor del Plan General de Ordenación	-

MEMORIA	5.2.3.2	Modificación párrafo limitación de usos (área de interés florístico)	Se solicita en el Informe Técnico Ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial..	Informe ambiental
MEMORIA	9	Alternativa 0 de especialización de usos	Se aclara que la alternativa 0 es el planeamiento vigente, definición a petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	-
MEMORIA	9.1	Justificación textual del análisis pormenorizado	Justificación textual, de los planos	
MEMORIA	9.1.1	Alternativa 1, se elimina el uso comercial	Corrección de errata a petición de Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.	Informante
MEMORIA	9.1.1	Modificación de la definición de las alternativas 1 y 2	Aclaración de la definición a petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	Informante
MEMORIA	9.2.1	Incorporación de la parcela 234 a la AHT-1	Se incluye debido a la estimación de la alegación con número de registro 4080 presentada en el Ayuntamiento de Teguise el día 10 de Febrero de 2015	Alegación
MEMORIA	9.2.1.	Se explica mas ampliamente alternativa 1	Se amplia la explicación a petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	informante
MEMORIA	9.2.1	Referencias las intervenciones que se hicieron en el primer PMM	A petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.	informante
MEMORIA	9.2.1	Se cambia el esquema alt.1 por esquema plano PA-06	Error material, cambio a solicitud de Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.	informante
MEMORIA	9.2.1	Plan de modernización **en vigor**	Se corrige el planeamiento vigente a solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.	-
MEMORIA	9.2.1	Se cambia "ámbito de actuación" por "ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana"	A petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial..	Consideración del Informe Técnico
MEMORIA	9.2.1	Se Incluye un párrafo aclaratorio	A petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial..	Consideración del Informe Técnico
MEMORIA	9.2.1	Se incluye aclaración "(tramo comprendido entre C/De La Isa y C/De los Helechos)"	A petición del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise	Informe de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Teguise

MEMORIA	9.3.1	Se modifica "ámbito actuación" por "ámbito de regeneración, rehabilitación y renovación urbana".	Corrección de errata por solicitud del informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.	Informante
MEMORIA	9.3.3	Se sustituye "la dotación deportiva" por "equipamiento deportivo"	Se elimina la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuación del documento.	Informe jurídico
MEMORIA	9.3.3	Se incluye aclaración "(tramo comprendido entre C/De La Isa y C/De los Helechos)"	A petición del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise	Informe de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Teguise
MEMORIA	9.3.3	Se elimina el apartado Calle El Mástil	Apartado 9.3.3. Se elimina la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.	Informe jurídico
MEMORIA	9.3.5	Se elimina párrafo referente al carril bici en la C/El Mástil	Apartado 9.3.5. Se elimina la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.	Informe jurídico
MEMORIA	9.3.6	Se elimina párrafo referente al aparcamiento en la C/El Mástil	Se elimina la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.	Error derivado del Informe Jurídico

MEMORIA	9.4.1	Se elimina el párrafo que habla del sistema de actividad	Se elimina la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuación del documento.	Informe jurídico
MEMORIA	9.4.1	Se eliminan los códigos de las intervenciones IE-ELD/7, IE-ELT/9, D-D-CT/4 y IV-AP/3	Se eliminan la actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.	Informe jurídico
MEMORIA	9.4.1	Se elimina la intervención IV-AP/3 Aparcamientos C/El Mástil y C/El Mástil	Se elimina la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.	Informe jurídico
MEMORIA	9.4.1	Se elimina la intervención IV-AP/3 Aparcamientos C/El Mástil y C/El Mástil	Se elimina la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.	Informe jurídico
MEMORIA	9.4.1	Incluir aclaración "(tramo comprendido entre C/De La Isa y C/De los Helechos)"	A petición del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise	Informe de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Teguise
MEMORIA	9.4.2	Cambio del número de parcelas que se incorporan a la AHT-1	Por alegación de inclusión en el Plan	
MEMORIA	9.4.2	Modificar los incrementos de edificabilidad con los parámetros máximo que se dan en normativa	Adaptación al PGO en vigor por petición en Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.	

MEMORIA	9.4.2	Cambiar el retranqueo de No se exige a Libre	Corrección por error material y adaptación al Plan General de Ordenación a petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	
MEMORIA	9.4.2	Se elimina la actuación ADE-1	Se elimina la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuación del documento.	Informe jurídico
MEMORIA	9.4.2	Se incluye en la AHT-1 la parcela 234	Se incluye debido a la estimación de la alegación con número de registro 4080 presentada en el Ayuntamiento de Teguise el día 10 de Febrero de 2015	
MEMORIA	9.7	Eliminación de la referencia a la actuación de dotación como intervenciones privadas	Se elimina la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.	Informe jurídico
MEMORIA	10	Eliminación de párrafo	Errata por solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial..	
MEMORIA	10	Modificación de la tabla de comparativa de planeamiento	Corrección de erratas y adaptación al PGO a solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.	Informante
MEMORIA	10	Incorporación de párrafo explicativo de la tabla comparativa	Corrección de erratas y adaptación al PGO a solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.	
MEMORIA	10.2	Se elimina la intervención IV-AP/3 Aparcamientos C/El Mástil y C/El Mástil	Se elimina las actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento	Informe jurídico

MEMORIA	11.2	Se eliminan los códigos de las intervenciones IE-ELD/7, IE-ELT/9, D-D-CT/4 y IV-AP/3	Se elimina las actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento	Informe jurídico
MEMORIA	11.3.1	Corrección de errata Morro Jable - Costa Teguise	Corrección de errata a solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial.	
MEMORIA	11.3.1	Explicación de la metodología de estándar dotacional	Corrección de error material se modifica a solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial..	informante
EMU		Se incluye párrafo sobre planeamiento urbanístico vigente (Plan General de Ordenación)	Apartado 1.1 Adaptación al Plan General de Ordenación a solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas.	Informe técnico Ayuntamiento de Teguise
EMU		Se incluye aclaración "(tramo comprendido entre C/De La Isa y C/De los Helechos)"	Apartado 11.1.1. Aclaración incluida debido al Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise	Informe técnico

Cambios en los Planos

PLANO	CORRECCIÓN DE PLANOS	TIPO DE JUSTIFICACIÓN
PA-01	Se modifica los límites de la parcela 110-124H para adaptarlo al parcelario del Plan General de Ordenación	Se modifica a petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PA-04	Se marcan e incluyen la actuaciones en viario, espacio libre y paseo respecto al PMM en plano con su codificación correspondiente y en la leyenda	Se modifica a petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PA-06	Se modifican los límites de la intervención IV-AP/2 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PA-06	La actuación IE_ELT/6 se incluye en "Actuación en espacio libre PPM en vigor"	Se modifica a petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PA-08	Se modifican los límites de la intervención IV-AP/2 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación a parcelario del Plan General de Ordenación.
PA-08	Se modifican los límites de la intervención IE-ELT/8	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PA-09	Se modifican los límites de la intervención AHT-2 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación al parcelario del Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-05	Se eliminan las actuaciones que corresponden a la calle El Mástil y el aparcamiento al final de la misma así como su sección	Se eliminan las actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.
PO-05	Eliminar sección E de viario en C/ El Mástil (plano y secciones imagen)	Se eliminan las actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.
PO-06	Se modifican los límites de la intervención IE-ELT/8 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-06	Se modifican los límites de la intervención IV-AP/2 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-06	Se eliminan las actuaciones IV-AP/3, IE-ELD/7, IE-ELT/9 y D-D-CT/4	Se eliminan las actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.
PO-07	Se modifican los límites de la intervención AHT/2 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-07	Se incluye la parcela 234 al ámbito de actuación incorporándose a la AHT-1.	Se incluye debido a la estimación de la alegación con número de registro 4080 presentada en el Ayuntamiento de Teguise el día 10 de Febrero de 2015

PO-07	Se incorporan a la AHC-1 las parcelas 1075 y 4078.	A petición del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise
PO-08	Se modifican los límites de la intervención IE-ELT/8 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-08	Se incluye a las parcelas 4112 a 4117, 4124 a 4126, 4074 y 4076 en "Cambios de parámetros urbanísticos"	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-08	Se modifican los límites de la intervención IV-AP/2 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-08	Se eliminan las actuaciones IV-AP/3, IE-ELD/7, IE-ELT/9, D-D-CT/4 y ADE-1, por lo que estas no se ven afectadas por ningún tipo de cambio con respecto al planeamiento vigente.	Se eliminan las actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.
PO-08	Se incluye la parcela 234 al ámbito de actuación y se incorpora en "Cambios de parámetros urbanísticos".	Se incluye debido a la estimación de la alegación con número de registro 4080 presentada en el Ayuntamiento de Teguise el día 10 de Febrero de 2015
PO-08	Se elimina el cambio de uso de la intervención IE-ELDRCu/3, ya que el Plan General de ordenación la clasifica como dotación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-09	Se cambia el nombre del plano pasa de "Ordenación pormenorizada: Usos y tipologías / Alineaciones y Rasantes" a "Ordenación pormenorizada: Usos y tipologías	Se recogen las alineaciones, rasantes y división parcelaria del Plan General de Ordenación
PO-09	El eliminan las rasantes, alineaciones y división parcelaria	Se remiten al Plan General del Ordenación en vigor
PO-09	Se modifican los límites de la intervención AHT/2 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-09	Se modifican los límites de la intervención IE-ELT/8 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-09	Se modifica el retranqueo de la AHT1 para adaptarlo al parcelario del Plan General de Ordenación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-09	Se eliminan las actuaciones IV-AP/3, IE-ELD/7, IE-ELT/9, D-D-CT/4 y ADE-1.	Se eliminan las actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.
PO-09	Se incluye las parcelas 4075 y 4078 al ámbito de actuación con los parámetros que les corresponden.	A petición del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
PO-09	Se incluye la parcela 234 al ámbito de actuación con los parámetros que le corresponden.	Se incluye debido a la estimación de la alegación con número de registro 4080 presentada en el Ayuntamiento de Teguise el día 10 de Febrero de 2015
PO-10	Se modifican los límites de la intervención IE-ELT/8 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-10	Se modifican los límites de la intervención IV-AP/2 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación y subsanar errores materiales	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.

PO-10	Se eliminan las actuaciones IV-AP/3, IE-ELD/7, IE-ELT/9 y D-D-CT/4.	Se eliminan las actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.
PO-11	Se modifican los límites de la intervención IE-ELT/8 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-11	Se modifican los límites de la intervención IV-AP/2 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Error material y adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-11	Se eliminan las actuaciones IV-AP/3, IE-ELD/7, IE-ELT/9 y D-D-CT/4.	Se eliminan las actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.
PO-11	Se modifica el plazo de las actuaciones IC-PM/1 y IE-ELT/8 de "medio plazo" a "largo plazo"	Debido a que se han eliminado actuaciones, el plazo de estas actuaciones se ha visto modificado
PO-12	Se eliminan la actuación ADE-1.	Se eliminan las actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de esta actuación del documento.
PO-12	Se modifican los límites de la intervención AHT/2 para adaptarlo al parcelario Plan General de Ordenación	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico
PO-13	Se incluye el plano "Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas y de operación de aeronaves Real Decreto 2024/1976	Se incluye a petición del Informe NO OFICIALde la Secretaría General de Transporte - Dirección General de Aviación Civil. Ministerio de Fomento

Cambios en la Normativa

Documento	Página	Apartado	Cuestión a corregir	Justificación/Corrección	Detectada por informante o alegación
TOMO I MEMORIA	34	2.3.9	referencia de la Ley General de Comunicaciones	Se ha corregido y actualizado la referencia a la legislación vigente, Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones	
TOMO I MEMORIA	38	2.5.2	Apartado relativo al planeamiento urbanístico vigente	Se ha dado una nueva redacción a este apartado, para introducir la referencia al nuevo Plan General de Ordenación de Teguise, cuya normativa ha sido publicada en el BOP nº 36, de 18 de marzo de 2015. Se hace una breve exposición del mismo en cuanto a lo q	
TOMO I MEMORIA	40	2.6	Apartado relativo al planeamiento urbanístico vigente	Se introduce este apartado de conclusiones sobre la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación de Teguise y las repercusiones sobre el Segundo Plan de Modernización en tramitación, concluyendo que no se derivan para éste último modificaciones s	
TOMO I MEMORIA	254	10.3	Introducción de apartado relativo al análisis de posibles consecuencias indemnizatorias derivadas de la entrada en vigor del Plan	introducción de nuevo apartado	Informe jurídico de la Dirección General de Ordenación del Territorio
TOMO I MEMORIA	276	12	Corrección de apartado de evaluación ambiental estratégica para adaptarlo a la legislación vigente y estado de tramitación del Plan	corrección	Informe jurídico de la Dirección General de Ordenación del Territorio
TOMO III NORMATIVA	20	18	introducción de artículo relativo a las servidumbres aeronáuticas	solicitud del informe de la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Fomento)	Informe de la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Fomento)
TOMO III NORMATIVA	37	D.T. 1ª	Introducción de Disposición Transitoria relativa a la ejecución de la Sentencia de la Audiencia Nacional que anula tramo de deslinde marítimo terrestre, al objeto de que una vez se apruebe el nuevo sea éste el aplicable	Introducción en base a documentación aportada por particular	Alegación e informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise
TOMO III NORMATIVA	13	Art. 8.3.c	introducción de referencia al Decreto 29/2013	completar régimen de usos	Informe técnico del Ayuntamiento de Teguise

TOMO III NORMATIVA	13	Art. 8.3.c.D	introducción de nuevo apartado para remitir las condiciones de implantación de uso de hostelería al Decreto 29/2013	completar régimen de usos	Informe técnico del Ayuntamiento de Teguise
TOMO III NORMATIVA	16	Art. 12.5	Se añade el apartado 5 al artículo 12 al objeto de aclarar que las parcelas calificadas con otro uso distinto al residencial o turístico, seguirán manteniendo dicho uso conforme al planeamiento vigente	aclarar régimen de especialización de usos	Informe técnico del Ayuntamiento de Teguise
TOMO III NORMATIVA	18	Art. 14.5	Se añade a este párrafo que la monetarización de la obligación de cesiones de suelo en las actuaciones de dotación, que se incorporará al Patrimonio Público de Suelo, se destinará preferentemente a las actuaciones públicas de este Plan de Modernización	incluir la preferencia de las inversiones con respecto a las actuaciones públicas de este Plan de Modernización	Informe técnico del Ayuntamiento de Teguise
TOMO III NORMATIVA	18	Art. 14.3	Se modifica este apartado, para aclarar que las superficies bajo rasante computarán a los efectos de las plusvalías, cuando se implanten en ellas usos lucrativos	aclarar el régimen de cómputo de edificabilidad a efectos de aprovechamiento urbanístico	Informe técnico del Ayuntamiento de Teguise
TOMO III NORMATIVA	20	Art. 16.7	Se añade el apartado 7 al artículo 16, al objeto de aclarar que el orden de prioridades de las intervenciones públicas podrá ser modificado por el Ayuntamiento, pero en ningún caso, podrán sustituirse, sin la previa revisión o modificación del Plan	incorporar orden orientativo de prioridades de las intervenciones públicas	Informe técnico del Ayuntamiento de Teguise
TOMO III NORMATIVA	17	Art. 12.4	Se añade este apartado para contemplar expresamente el régimen de consolidación y fuera de ordenación, de acuerdo al art. 44bis del TRLOTENC	incorporar régimen de consolidación y fuera de ordenación	Informe jurídico de la Dirección General de Ordenación del Territorio e informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise
TOMO III NORMATIVA	37	Art. 32	Se añade este nuevo artículo 32 para determinar que el órgano de gestión del Segundo Plan de Modernización será el Ayuntamiento de Teguise y la forma de gestión la que el mismo considere	incorporar órgano y forma de gestión	Informe jurídico de la Dirección General de Ordenación del Territorio
TOMO III NORMATIVA	20	Art, 17.2	Se modifica el apartado 2 del artículo 17 para inlcuir que el régimen de la D.T. Tercera de la Ley de Costas es aplicable a los nuevos usos y construcciones	modificar artículo	Informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise
TOMO III NORMATIVA	19	Art. 14.7	Se añade este apartado para aclarar que la unidad de gestión a los efectos de gestionar las actuaciones y fijar la cuantía de plusvalías y cesión de suelo dotacional es la parcela	incorporación unidad de gestión	Informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise

			urbanística		
TOMO III NORMATIVA	21-36	Art. 19-30	Corrección de las medidas ambientales	corrección	informe técnico ambiental de la Dirección General de Ordenación del Territorio
TOMO III NORMATIVA		Art. 17	Modificación de las determinaciones aplicables al dominio público marítimo terrestre y servidumbre de protección.	Aclaración en virtud de las consideraciones emitidas por el informe de la dirección general de la sostenibilidad de la costa y de mar.	

Cambios en las Fichas Urbanísticas

FICHA	CORRECCIÓN / MODIFICACIÓN DE LA FICHA	TIPO DE JUSTIFICACIÓN
AHT-1	Se cambia el dato del incremento de la edificabilidad sobre el planeamiento vigente por el dato de la edificación total de las parcelas	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico
AHT-1	Se incluye la parcela 234, tanto en la planta de estado localización como las condiciones urbanísticas de las mismas	Se incluye debido a la estimación de la alegación con número de registro 4080 presentada en el Ayuntamiento de Teguise el día 10 de Febrero de 2015
AHT-1	Se quita el dato de la ocupación, se remite a PGO	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas
AHT-1	Aclaración y modificación de los datos de retranqueo.	A petición del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise y a la estimación parcial de la alegación con número de registro 6433 presentada en la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial el día 06 de Abril de 2015
AHT-1	Se incluye el órgano y forma de gestión	A petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas.
AHT-1	Se incluye la justificación del carácter orientativo de las imágenes	A solicitud del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
AHT-1	Se incluyen los daos de las parcelas que cumplen estrictamente los criterios y condiciones de las áreas homogéneas.	Justificado en el apartado 10 de la memoria del este Plan.
AHT-1	Se amplia la definición del incremento de edificabilidad dentro del cumplimiento de los deberes	A petición del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise
AHT-2	Modificación del dato del incremento de la edificabilidad sobre el planeamiento vigente e inclusión de la edificación total de las parcelas	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas.
AHT-2	Se quita el dato de la ocupación, se remite a PGO	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas
AHT-2	Se incluye el órgano y forma de gestión	A petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas.
AHT-2	Se incluye la justificación del carácter orientativo de las imágenes	A solicitud del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
AHT-2	Se incluyen los datos de las parcelas que cumplen estrictamente los criterios y condiciones de las áreas homogéneas.	Justificado en el apartado 10 de la memoria del este Plan.

AHC-1	Modificación del dato del incremento de la edificabilidad sobre el planeamiento vigente e inclusión de la edificación total de las parcelas	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico
AHC-1	Se quita el dato de la ocupación, se remite a PGO	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas
AHC-1	Se incluye el órgano y forma de gestión	A petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas.
AHC-1	Se incluyen las parcelas 4075 y 4078, tanto en la planta de estado actual como las condiciones urbanísticas de las mismas	A peticón del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise
AHC-1	Se incluye la justificación del carácter orientativo de las imágenes	A solicitud del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
AHC-1	Se incluyen los daos de las parcelas que cumplen estrictamente los criterios y condiciones de las áreas homogéneas.	Justificado en el apartado 10 de la memoria del este Plan.
AHC-1	Se modifica el número de plantas en adaptación al plan general y se modifica la altura máx. de edificación establecida pasando esta a se la altura máx. exterior de la planta baja.	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas
ADE-1	Se elimina	Se eliminan la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de esta actuación del documento.
IV-AP/3	Se elimina	Se eliminan la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de esta actuación del documento.
IE-ELD/7	Se elimina	Se eliminan la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de esta actuación del documento.
IE-ELT/9	Se elimina	Se eliminan la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de esta actuación del documento.
D-D-CT/4	Se elimina	Se eliminan la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiesto por el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de esta actuación del documento.
IV-AP/2	Se amplia la justificación del carácter orientativo de las imágenes	A solicitud del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
IV-AL/1	Se amplia la justificación del carácter orientativo de las imágenes	A solicitud del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.

IV-AL/2	Se amplia la justificación del carácter orientativo de las imágenes	A solicitud del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
IV-AP/1	Se amplia la justificación del carácter orientativo de las imágenes	A solicitud del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
IE-ELT8	Se amplia la justificación del carácter orientativo de las imágenes	A solicitud del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
IE-ELT/6	Se amplia la justificación del carácter orientativo de las imágenes	A solicitud del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
IE-ELDRCu/3	Se amplia la justificación del carácter orientativo de las imágenes	A solicitud del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
IC-PM/1	Se amplia la justificación del carácter orientativo de las imágenes	A solicitud del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
AHT-1	Introducción de consideraciones de la Ley de Costas	Aclaración en virtud de las consideraciones emitidas por el informe de la dirección general de la sostenibilidad de la costa y de mar.
ADE-1	Introducción de consideraciones de la Ley de Costas	Aclaración en virtud de las consideraciones emitidas por el informe de la dirección general de la sostenibilidad de la costa y de mar.
AHT-2	Introducción de consideraciones de la Ley de Costas	Aclaración en virtud de las consideraciones emitidas por el informe de la dirección general de la sostenibilidad de la costa y de mar.
IC-PM/1	Introducción de consideraciones de la Ley de Costas	Aclaración en virtud de las consideraciones emitidas por el informe de la dirección general de la sostenibilidad de la costa y de mar.
IE-ELD/7	Inclusión de consideraciones de la Ley de Costas	Aclaración en virtud de las consideraciones emitidas por el informe de la dirección general de la sostenibilidad de la costa y de mar.
IE-ELT/8	Inclusión de consideraciones de la Ley de Costas	Aclaración en virtud de las consideraciones emitidas por el informe de la dirección general de la sostenibilidad de la costa y de mar.
IV-AP/2	Inclusión de consideraciones de la Ley de Costas	Aclaración en virtud de las consideraciones emitidas por el informe de la dirección general de la sostenibilidad de la costa y de mar.

Cambios en el Estudio Económico Financiero

Documento	Epígrafe	Correcciones	Tipo de justificación	Detectada por informante o alegación
Estudio Económico	2.4	Cambio en las Intervenciones públicas y prioridad de las mismas		Informe técnico del ayuntamiento
Estudio Económico	1.3	Se cita textualmente los artículos de los que se obtienen las definiciones	mejora documental	
Estudio Económico	3.2	Se eliminan la ADE-1		Informe técnico del ayuntamiento
Estudio Económico	4.2	Se especifica que los cálculos deben realizarse atendiendo a la legislación vigente	mejora documental	
Estudio Económico	4.2.1	Los cálculos de incremento de aprovechamiento se trasladan al anexo de la Memoria de Ordenación	mejora documental	
Estudio Económico	4.2.1	Los cambios en las superficies de las parcelas cambian los incrementos de aprovechamiento	mejora documental	
Estudio Económico	4.2.2	Los cambios en las superficies de las parcelas cambian los incrementos de aprovechamiento lo que hace que cambien las plusvalías y el 15% de cesión	mejora documental	
Estudio Económico	4,2.3	Las cesiones de suelo dotacional varían debido al cambio de superficies de parcelas		Informe técnico del ayuntamiento
Estudio Económico	4.2.3	Los cálculos de incremento de cesiones de suelo se trasladan al anexo de la Memoria de Ordenación	mejora documental	
Estudio Económico	4.2.3	Se explica la metodología para las cesiones de suelo y monetización	mejora documental	
Estudio Económico	4.2.4	Los deberes por actuaciones de dotación varían, debido al cambio de plusvalías y monetización de las cesiones de suelo		Informe técnico del ayuntamiento
Estudio Económico	4.3.4	Se modifica el epígrafe 4.3.4., eliminándose toda la primera parte que hacía referencia a la Directriz 19 de la Ley 19/2003, por estar derogada	Error material / Errata	
Estudio Económico	4.6	Cambio en las Intervenciones públicas y prioridad de las mismas		Informe técnico del ayuntamiento
Estudio Económico	5.5.1	Estudio de parámetros urbanísticos		Informe técnico consejería
Estudio Económico	5.5.2	Estimación de los ingresos patrimoniales varía por el cambio de superficie de parcelas		Informe técnico del ayuntamiento
Estudio Económico	5.5.3	Varía el incremento de superficie edificable, debido al cambio de superficies de parcelas		Informe técnico del ayuntamiento
Estudio Económico	5.5.3	Se elimina la tabla detallada y se pone sólo el resumen	mejora documental	
Estudio Económico	5.5.3	Se incorporan cálculos de los ingresos obtenido por IBI y por ICIO	mejora documental	
Estudio Económico	5.5.5	Se incorpora el mantenimiento que las nuevas intervenciones tienen para las arcas municipales	mejora documental	

Estudio Económico	5.6	Se tiene en cuenta el cálculo del IBI, ICIO y el mantenimiento de las nuevas intervenciones y se realiza un nuevo cuadro resumen de impactos	mejora documental	
Estudio Económico	2.4	Incluir artículo 16 de la normativa		Informe técnico del ayuntamiento

Cambios en el Informe de Sostenibilidad Ambiental

Documento	Página	Apartado	Correcciones	Tipo de justificación en Memoria Ambiental		Detectada por informante o alegación
PLANOS	PI-08	Información	**Adaptación del plano, creando el AIF de matorral de balancón y ajuste de su delimitación.**	Apartado 5.1. contestación al informe de la consejería.	Plano PI-08.	**Informe Ambiental**
PLANOS	PD-03	Diagnóstico	**Adaptación en base al nuevo AIF: exclusivamente se incorporó la limitación por elementos bióticos terrestres, ya que el resto estaba bien.**	Apartado 5.1. contestación al informe de la consejería.		**Informe Ambiental**
PLANOS	PO-11 PO-12	Evaluación	**Adaptación a los cambios.** Nombre plano (actualizado) y encabezado de leyenda.	Apartado 4.2. - I) Planos y fichas		**Informe Ayuntamiento**
ISA	9	1	Justificación de Informe de Sostenibilidad Actualizado (actualizado)	Apartado 4.2 Valoración de la calidad del Informe de Sostenibilidad	Apartado 1. se incluye a petición del Informe Técnico Ambiental de la Consejería de obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	-
ISA	17-18	2.3	**Considerar los objetivos de protección ambiental fijados por la Directiva 92/43/CEE y la manera en que hayan sido tomados en consideración, referente a los hábitats.**	Apartado 5.1. contestación al informe de la consejería.	Apartado 2.3. Se incluye a petición del Informe Técnico Ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	**Informe Ambiental**
ISA	19	2.3	**Puede resultar pertinente que el ISA valore los objetivos ambientales de la Estrategias Marinas españolas (aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 2 de noviembre de 2012), entre las que se encuentra la Demarcación canaria.**	Apartado 5.1. contestación al informe de la consejería.	Apartado 2.3. Se incluye a petición del Informe Técnico Ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	**Informe Ambiental**
ISA	23 - 25	3.1	PGOU sin entrada en vigor y comprobar objetivos (los objetivos coinciden con los de la memoria BOC N 36, miércoles 18 de marzo de 2015).	Apartado 4.2. - K) Planeamiento sobrevenido	Apartado 3.1. Adaptación al Plan General de Ordenación, a petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial,	-
ISA	26	3.2	**Al respecto conviene justificar, en mayor grado de precisión, los motivos por lo cuales ningún otro plan (sectorial o de desarrollo) puede generar sinergias y efectos ambientales adversos.**	Apartado 5.1. contestación al informe de la consejería.	Apartado 3.2. Se amplia la justificación a petición del Informe Técnico Ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial	**Informe Ambiental**

ISA	39	4.1.6	**Matorral de balancón: hábitat natural de interés comunitario prioritario 2130 Dunas costeras fijas con vegetación herbácea (dunas grises).**	Apartado 5.1. contestación al informe de la consejería.	Apartado 4.1.6. Se incluye a petición del Informe Técnico Ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial	**Informe Ambiental**
ISA	55	4.1.9	Estado de tramitación PGOU y comprobar cambios (hechos en algunos nombres: Escultura Avda. Maritima, Escultura móvil I, II y III).Faltarían los yacimientos.	Apartado 4.2. - K) Planeamiento sobrevenido	Apartado 4.1.9. Adaptación al Plan General de Ordenación, a petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	-
ISA	57	4.1.9.2	Se deberá tener en cuenta lo contemplado en el Plan Insular, en lo referente a los tres elementos incluidos en el Tomo 10.4 del Plan Insular, compresivo de los Catálogos de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental, de los Ámbitos y Espacios Libres Urbanizados y de los Yacimientos Arqueológicos. Para la concesión de toda clase de licencias de obras en el Patrimonio Histórico Insular, o en sus Áreas de Influencia, será preceptiva la presentación de un informe sobre la compatibilidad de la obra con los objetivos del Plan Insular formulado por el Cabildo a través, en su caso, de la Comisión Insular de Urbanismo y asesorada por el "Consejo Asesor Insular de las Bellas Artes y la Cultura" (art. 3.5.2.4 del Plan Insular).	Apartado 5.2. Informes y consultas a las administraciones Públicas, Transportes y Política Territorial afectadas.	Apartado 4.1.9.2. Adaptación al Plan General de Ordenación, a petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	**Cabildo Insular de Lanzarote. Área de política territorial**
ISA	63	4.1.13	**En el análisis ambiental no se ha destacado suficientemente la calidad de las aguas en coherencia con los objetivos de la Directiva de Aguas y Ley de Protección del medio marino, tal como requiere el Documento de Referencia. Por lo tanto, resulta oportuno volver a tomar en consideración este aspecto (apartado 4.1.13), más si cabe cuando existen dudas sobre que la orla litoral no esté afectada por el ámbito de actuación.**	Apartado 5.1. contestación al informe de la consejería.	Apartado 4.1.13. Ampliación del apartado pos solicitud del Informe Técnico Ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	**Informe Ambiental**
ISA	81	5.1.2.2	**Adaptación en base al nuevo AIF: exclusivamente se incorporó la limitación por Dunas costeras fijas con vegetación herbácea (dunas grises).**	Apartado 5.1. contestación al informe de la consejería.	Apartado 5.1.2.2. Se incluye limitación florística a petición del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	**Informe Ambiental**

ISA	104	6.2.1	Descripción Alternativa 0 Especialización de uso	-	Apartado 6.2.1. Se aclara la definición a petición del Informe Técnio de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	**Informe Urbanístico**
ISA	209	10	Descripción Alternativa 0 Especialización de uso	-	Apartado 10. Se aclara la definición a petición del Informe Técnio de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	**Informe Urbanístico**
ISA	223	13	**Las Administraciones Públicas, Transportes y Política Territorial que plantea el ISA en su apartado 13 corresponden con las establecidas por el Documento de Referencia. No obstante de cara a una mayor concreción debe citarse con carácter específico a la Consejería de Sanidad y la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. Igualmente cabe hacer mención como Administración Insular al Cabildo Insular de Lanzarote, Consejo Insular de Aguas de Lanzarote y como Administración Local al Ayuntamiento de Teguise.**	Apartado 5.1. contestación al informe de la consejería.	Apartado 13. Se amplia a petición del Informe Técnico Ambiental de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.	**Informe Ambiental**
ISA	149-225	7 10	**Caen las intervenciones ADE-1, D-D-CT/4, IE-ELT/9, IE-ELD/7, IV-AP/3**	Apartado 7. Determinaciones finales.	Apartados 7 y 10. Se eliminan las actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiestopor el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.	**Informe Ayuntamiento**

Anexo Fichas	Anexo	Anexo	**Caen las intervenciones ADE-1, D-D-CT/4, IE-ELT/9, IE-ELD/7, IV-AP/4**	Apartado 7. Determinaciones finales.	Anexo. Se eliminan las actuaciones vistas las circunstancias puestas en el manifiestopor el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de estas actuaciones del documento.	**Informe Ayuntamiento**
Anexo Fichas	Anexo	Anexo	**Evaluación ampliación AHT-1**	Apartado 7. Determinaciones finales.	Anexo. Se elimina la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiestopor el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de esta actuacion del documento.	**Alegación**
Anexo Fichas	Anexo	Anexo	**Evaluación ampliación AHC-1**	Apartado 7. Determinaciones finales.	Anexo. Se elimina la actuación vistas las circunstancias puestas en el manifiestopor el informe jurídico, así como la ausencia de Convenio formalizado por el Ayuntamiento y la propiedad en el que, entre otras cosas, pudieran contemplarse las medidas para resolver las infracciones urbanísticas detectadas, llevan la eliminación de esta actuacion del documento.	**Alegación**
Anexo Fichas	Anexo	Anexo	Cambiar descripción de las fichas privadas.	Apartado 4.2. - K) Planeamiento sobrevenido		-

3.5. Cambios derivados de errores materiales y mejora del documento.

Documento	Apartado	Correcciones	Tipo de justificación en Memoria
MEMORIA	**Índice**	Corregir mayúsculas	Índice de la memoria. Error material
MEMORIA	**Índice**	Error en la numeración de los subapartados del apartado 2.	Índice de la memoria. Error material
MEMORIA	4.7	Se cambia "hotel Teguise Playa" por hotel Grand Teguise Playa"	Corrección de errata.
MEMORIA	4.8.4.2	Se modifica la descripción del apartado 4.8.4.2 Centros comerciales ya que era la misma que aparecía en el apartado 4.8.4.7 Comercios	Corrección de error material
MEMORIA	5.2	Se aclara que la insuficiencia de espacios libres se refiere a la obsolescencia	Corrección de error material.
MEMORIA	5.3	Se cambia "Insuficiencia de espacios libres" por "Obsolescencia de espacios libres"	Corrección de errata.
MEMORIA	5.3	Se corrige el número de playas del ámbito	Corrección de errata.
MEMORIA	5.3	Cambiar la numeración de los puntos débiles	Corrección de errata.
MEMORIA	7.3	Se cambia "espacios estanciales" por "espacios de estancia"	Corrección de error material
MEMORIA	7.9	Incorporar Segundo a la descripción del PMM	Corrección de error material
MEMORIA	7.9	Se cambia "para la modernización" por "de modernización"	Corrección de error material
MEMORIA	7.9	Error material a la hora de definir la cantidad de intervenciones	Corrección de errata.
MEMORIA	9.2.1	Plan de modernización **en vigor**	Corrección de errata
MEMORIA	9.2.1	Modificación del ámbito al que se refieren las alternativas de movilidad	Corrección de error material
MEMORIA	9.2.1	Plan de modernización **en vigor**	Errata
MEMORIA	9.2.1	Plan de modernización **en vigor**	Errata
MEMORIA	9.3.5	Se sustituye "ciclaje" por "ciclable"	Apartado 9.3.5 Corrección de error material

MEMORIA	9.3.6	Se cambia "Calle El Jablillo" por "Avenida El Jablillo"	Corrección de errata
MEMORIA	9.4.1	Se sustituye "estanciales" por "de estancia"	Corrección de errata
MEMORIA	9.5	dotaciones **públicas**	Errata
MEMORIA	9.6	Incluir que el PGO esta en vigor	Errata
MEMORIA	10	Cambiar 2.5 por 2.4	Error material
Estudio Económico	2.3	Se cambia el orden de los sistemas, para que coincida con el orden en el que se presentan en la tabla de "Intervenciones en espacio público"	Error material
Estudio Económico	2.4	En el Nombre de la intervención IE-ELD/6 aparece "franja verda" en lugar de "franja verde"	Error material
Estudio Económico	4.2.1	Falta la palabra "espacio libre" en el apartado 4.2.1	Error material
Estudio Económico	4.2	Se incluye la palabra "usos"	Error material
Estudio Económico	4,2,3	Aparece la palabra "coeficiente" y se sustituye por "estándar" de cesión de suelo"	Error material
Estudio Económico	4,2.3	El estándar dotacional que aparece es 1,12 y es 1,15	Error material
Estudio Económico	4,2.3	Se cambia "incremento de aprovechamiento" por "incremento se superficie edificable"	Error material
Estudio Económico	Anexo	Se elimina "y tipología" porque el VRS propuesto sólo tiene en cuenta la localización del inmueble	Error material
PLANOS AMB.	PE-01	En el cajetín de la leyenda aparece 2 veces "IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES": Hay que eliminarlo	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
PLANOS AMB.	PI-03	En leyenda cambiar "de altura" por "de altitud"	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
PLANOS AMB.	PI-05	Ajustes de borde.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
PLANOS AMB.	PI-06	Cambiar "geología" en la leyenda. Quitar la "Dirección del flujo en coladas". Ajustes de borde.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
PLANOS AMB.	PI-07	Orden de tipos de suelo: Solonchaks, Fluvisoles, Arenosoles, Antrosoles y litosoles. Ajustes de borde.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
PLANOS AMB.	PI-08	Algunos puntos están tan cerca que no se diferencian los números, había que separarlos. "Ornamentales de Espacios Libres" en mayúscula. Ajustes de borde.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
PLANOS AMB.	PI-09	Las categorías son: Paisaje urbano, Paisaje con elementos naturales y notable transformación antrópica, Paisaje con predominio de elementos naturales. Dos unidades no rellenas. Ajuste de borde.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
PLANOS AMB.	PI-10	Tamaño muy pequeño de algunos bienes no distinguiendose. Orden: Yacimientos arqueológicos, bienes arquitectónicos (entrono de protección) y Bienes etnográficos. Cambio	Apartado 4.2. - J) Errores materiales

		de nombres(adpatación al PGOU). Redelimitación de bienes arquitectónicos.	Apartado 4.2. - K) Planeamiento sobrevenido
PLANOS AMB.	PI-11	La leyenda de Riesgos naturales está mal. Los grupos son: Áreas con potencial de desprendimientos, Avenidas e inundaciones con afección sobre espacios urbanos y Áreas expuestas a oleaje fuerte y riesgo de inundación de origen costero. Además se presentan antes que los Riesgos antrópicos. Ajuste de borde.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
PLANOS AMB.	PI-12	LA CAPA ESTÁ MAL. Mal ordenados los impactos: Los números deben ser sucesivos.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
PLANOS AMB.	PD-01	Leyenda incompleta: **A. Espacio edificado:** A.1 Área urbana de interior. A.2 Frente urbano-litoral. **B. Soporte territorial:**Soporte funcional: B.1 Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana. B.2 Áreas periurbanas de transformación. Soporte natural: B.3 Grandes ejes ambientales y unidades con dominio de elementos naturales. B.4 Franja litoral. Tienen que aparecer etiquetas y nombres.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
PLANOS AMB.	PD-01 PD-02 PD-03 PD-04 PD-05	2 unidades no representadas pero existentes. Volver a imprimir todos los planos de diagnóstico para que figuren las etiquetas de esas unidades. Ajuste de borde.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	1	Se cita la Ley 14/2014	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	2.3	Eliminar "promovidos por la administración general del Estado"	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	3.1	Faltaba el pié de página.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	4.1.12.2.1	Nombre del núcleo turístico mal escrito.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	4.2	Frase que no se entiende	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	5.1.2.3	Palabra mal escrita	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	6.1.3	Pesos de los criterios en la metodología.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	6.2.2.3	Peso de criterio erróneo	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	6.2.2.3	Palabra mal escrita	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	6.3.2.3	Peso de criterio erróneo	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	6.3.2.3	Peso de criterio erróneo	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	6.3.2.3	Peso de criterio erróneo	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	6.3.2.3	Objetivo duplicado.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	8.1	Redacción de medidas ambientales ligeramente diferentes a las presentadas en normativa.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales

ISA	8.3.1	Listado de especies no está actualizado en normativa.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	9.1	En párrafo 9.1. redacción conjugada en futuro (cambiado a presente)	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	9.2.2	IA-17 errata (riesgos naturales - regeneración y conservación de ecosistemas de alto valor)	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	11.1	Eliminar referencia a apartado 6.1	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
ISA	11.2	Eliminar referencia a apartado 8.	Apartado 4.2. - J) Errores materiales
MEMORIA	1.1	errores materiales de redacción en últimos dos párrafos del apartado	Error material
MEMORIA	1.2	errores materiales de redacción en últimos dos párrafos del apartado	Error material
MEMORIA	2.2.4	errores materiales de redacción en el cuarto párrafo del apartado	Error material
MEMORIA	2.3.8	errores materiales de redacción en el primer párrafo del apartado	Error material
MEMORIA	2.5.1	errores materiales de redacción en algunos párrafos	Error material
MEMORIA	8.1.1	error material en tercer párrafo	Error material
MEMORIA	3	Corrección de apartados relativos a información pública y consultas	corrección
MEMORIA	3.3	Introducción de apartado relativo a reunión conjunta de valoración del PMM conforme a art. 8.4 de la Ley 2/2013	introducción de apartado procedimental
MEMORIA	10.1	Corrección de apartado para ponerlo en coherencia con nuevo Plan General de Ordenación vigente	introducción de apartado procedimental
MEMORIA	10.2	Introducción y corrección del apartado 2, en relación a las alteraciones del planeamiento vigente	introducción y corrección de apartado inicial
NORMATIVA	Art. 2	inclusión de parcelario de Plan General vigente	Poner en coherencia con memoria
NORMATIVA	Art. 2	errores de redacción	Error material
NORMATIVA	Art. 14.2	Se modifica este apartado eliminando la mención concreta al porcentaje de cesión de plusvalías, para el caso de que se modifique la legislación autonómica, siempre se calcule conforme a ésta	corrección
NORMATIVA	Art. 13	Se corrige este artículo para añadir expresamente las superficies que no computan edificabilidad, con idéntico contenido al Plan General vigente	incorporación cómputo de edificabilidad
NORMATIVA	D.T. 2ª	Se añade esta Disposición que incluye el régimen transitorio aplicable en materia de densidad de parcela turística, para el supuesto en que se modificara el artículo 12 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo	incorporación Disposición transitoria

FICHA	IV-AP/2	Plano de estado actual, falta incluir la Calle del Chinchorro. Adaptar parcela anexa a aparcamiento del Hierro a PGO	Corrección de error material
FICHA	IV-AP/2	Se modifican los límites de la actuación	Correción de error material.
FICHA	IV-AL/2	Se incluye nuevo fotomontaje de carácter orientativo	Mejora del documento
FICHA	IE-ELDRCu/3	Se incluye nuevo fotomontaje de carácter orientativo	Mejora del documento
PLANO	PA-01	Se incluyen las parcelas 4100, 4120, 4121 dentro del uso mixto	Corrección de error material
PLANO	PA-01	Se corrige el uso de las parcelas 4059 a 4064 y 4066 y pasan a "Turístico"	Corrección de error material
PLANO	PA-03	Modificación del contorno turístico de especialización de uso. Se incluyen las parcelas 4099, 4100 y 4001.	Corrección de error material. En el plano PA-05, se incluye dentro del Ámbito de Rehabilitación edificatoria, Regeneración y Renovación urbana
PLANO	PA-04	Se modifican los colores del plano par una mejor visualización	Mejora del documento
PLANO	PA-04	Se modifica el nombre de la sección de la C/ El Mástil ya que es la "Sección E", no la "Sección D"	Corrección de error material
PLANO	PA-04	Se ajusta el Ámbito de Rehabilitación edificatoria, Regeneración y Renovacaión urbana" a la especialización de uso turístico	Corrección de error material
PLANO	PA-05	Se incluye la parcela 4099 como "Actuaciones recogidas en PMM en vigor"	Corrección de error material
PLANO	PA-06	Se modifican los colores del plano par una mejor visualización	Mejora del documento
PLANO	PA-06	Se modifica el nombre de la sección de la C/ El Mástil ya que es la "Sección E", no la "Sección D"	Corrección de error material
PLANO	PA-08	Se modifican los colores del plano par una mejor visualización	Mejora del documento
PLANO	PA-08	Se modifica el nombre de la sección de la C/ El Mástil ya que es la "Sección E", no la "Sección D"	Corrección de error material
PLANO	PO-03	Se modifica el límite de la especializacción de usos para que el documento tenga coherencia	Corrección de error material
PLANO	PO-05	Inclusión el la leyenda del "Paseo Marítimo" ya que no se reflejaba en esta	Error material
PLANO	PO-05	Reajuste en el orden de las capas del "Paseo Marítimo" y "Carril Bici" para una correcta visualización del Plano	Error material
PLANO	PO-08	Se modifican los colores del plano par una mejor visualización	Mejora del documento

PLANO	PO-08	Se eliminan las letras pertenecientes a las secciones que aparecen en el plano por no corresponder a este sino al de movilidad	Corrección de errata
PLANO	PO-08	Cambio de la ordenación de la leyenda para que siga el mismo criterio que el resto de planos.	Mejora al documento
PLANO	PO-08	Se ajusta los límites de la intervención IC-PM/1 para que tenga coherencia con el resto del documento	Corrección de error material
PLANO	PO-10	Se incluye la codificación de cada una de las actuaciones	Mejora del documento, error material.
PLANO	PO-10	Se elimina de la leyenda la codificación de las actuaciones privadas	Corrección de error material
PLANO	PO-11	Se introducen los códigos de todas las actuaciones	Corrección de error material.
PLANO	PO-11	Se elimina de la leyenda la codificación de las intervenciones privadas	Corrección de error material
PLANO	PO-12	Se eliminan todas la intervenciones de carácter público	Corrección de error material

3.6. Cambios derivados del Acuerdo de la COTMAC.

De conformidad al Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en el cual el Presidente de la misma puso de manifiesto la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva así como el interés general de la actuación (que consta en el Acuerdo plenario de 22 de enero de 2015), se ha procedido a volver a incorporar la actuación de dotación ADE-1, así como las actuaciones públicas que vienen vinculadas a la misma, con el mismo objeto que fue sometida a información pública, quedando suspendida la aprobación definitiva de la misma, hasta tanto se firme el correspondiente Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los interesados, en el que se suscriban los compromisos y determinaciones que la viabilicen, y se proceda a su tramitación de acuerdo a los artículos 236 y siguientes del TRLOTENC.

Cambios en la memoria

Documento	Apartado	Error	Tipo de justificación en Memoria	Detectada por informante o alegación
MEMORIA	3.2.2	Justificación de la alegación nº 6	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	3.2.4	Aclaración en la contestación al apartado 6 del informe técnico de la consejería.	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	3.2.4	Aclaración en la contestación al punto 22 del informe técnico del Ayuntamiento de Teguise	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC

MEMORIA	3.2.4	Aclaración en la contestación al punto 6 del informe jurídico del la consejería de obras públicas, trasporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	3.2.4	Aclaración en la contestación al punto 4 del informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise.	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	3.2.4	Aclaración en la contestación al punto 5 del informe jurídico del Ayuntamiento de Teguise.	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	3.3	Aclaración de la conclusión de la comisión de valoración conjunta.	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	9.3.3	Incorporación de la definición de la calle El Mástil.		Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	9.3.5	Se incorpora párrafo referente al carril bici en la C/El Mástil	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	9.3.6	Se incorpora párrafo referente al aparcamiento en la C/El Mástil		Acuerdo de COTMAC

			convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	
MEMORIA	9.4.1	Se incorpora el párrafo que habla del sistema de actividad	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	9.4.1	Se incorporan los códigos de las intervenciones IE-ELD/7, D-D-CT/4 y IV-AP/3		Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	9.4.1	Se incorpora la intervención IE-ELD/7 Conexión entre eje deportivo y costa	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	9.4.1	Se incorpora la actuación del sistema de actividad. D-D-CT/4	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	9.4.1	Se incorpora la intervención IV-AP/3 Aparcamientos C/El Mástil y C/El Mástil	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC

MEMORIA	9.4.2	Se incorpora la actuación ADE-1 a la tabla de intervenciones privadas	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	9.4.2	Se incorpora la definición de la ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	9.7	Se incluye la referencia a la actuación de dotación como intervenciones privadas	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	10.2	Incorporación de la ADE-1 a la tabla comparativa de planeamiento		Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	11.2	Se incorporan los códigos de las intervenciones IE-ELD/7, D-D-CT/4 y IV-AP/3		Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	11.3	Incorporación las actuaciones de dotación en el programa de actuaciones en el espacio privado.	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
MEMORIA	11.3.1	Se incorpora un párrafo explicativo sobre ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente	Acuerdo de COTMAC

			convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	
MEMORIA	11.3.1.1	Se incluye nota aclaratoria sobre las cesiones y plusvalías que genera la ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de CORMAC
MEMORIA	ANEXO	Se incluye tabla de cálculo de aprovechamientos referidos a la ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	

Cambios en los planos

PLANO	CORRECCIÓN DE PLANOS	TIPO DE JUSTIFICACIÓN
PO-05	Se incluyen las actuaciones IV-AP/3 e IE-ELD/7	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
PO-06	Se incluyen las actuaciones D-D-CT/4, IE-ELD/7 y IV-AP/3	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
PO-07	Se incluye la actuación de dotación específica ADE-1 y la cesión de dotación correspondiente a esta	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1

		hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
PO-08	Se incluyen las actuaciones D-D-CT/4, IE-ELD/7, IV-AP/3 y ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
PO-08	Se modifican los parámetros de parte de la intervenciones IE-ELD/7 y IV-AP/3	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-08	Se modifica los parámetros de la intervención D-D-CT/4 pasando a "Cambio de uso y parámetros urbanísticos"	Adaptación el Plan General del Ordenación según solicitud del Informe Técnico de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política territorial.
PO-09	Se incluyen las actuaciones D-D-CT/4, IE-ELD/7, IV-AP/3 y ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
PO-09	Se incluye la parcelación de la actuación ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
PO-09	Se modifica el nombre del plano que pasa de "Ordenación pormenorizada: usos y tipologías" a "Ordenación pormenorizada: usos, tipologías y parcelario"	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
PO-10	Se incluyen las actuaciones D-D-CT/4, IE-ELD/7, IV-AP/3 y ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
PO-11	Se incluyen las actuaciones, D-D-CT/4, IE-ELD/7 y IV-AP/3	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
PO-12	Se incluye la actuación ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1

		hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1

Cambios en la normativa

DOCUMENTO	PÁGINA	APARTADO	CUESTIÓN A CORREGIR	JUSTIFICACIÓN/CORRECCIÓN	DETECTADA POR INFORMANTE O ALEGACIÓN
TOMO III NORMATIVA		Art.11	Se incorpora la definición de la actuación de dotación ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	Acuerdo de COTMAC
TOMO III NORMATIVA		Art.12	Inclusión de la referencia a la ficha de ADE-1		Acuerdo de COTMAC
TOMO III NORMATIVA		Art. 16	Incorporación de las intervenciones IE-ELD/7, D-D-CT-4 y IV-AP/3, actuaciones públicas		Acuerdo de COTMAC

Cambios en las fichas

FICHA	CORRECCIÓN / MODIFICACIÓN DE LA FICHA	TIPO DE JUSTIFICACIÓN
ADE-1	Se incorpora	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
ADE-1	Adaptación de los parámetros de las parcelas a planeamiento vigente	A solicitud del Informe Técnico de la Consejería del Gobierno de Canarias
ADE-1	Introducción de medidas ambientales por informe técnico de la Consejería	A solicitud del Informe Técnico de la Consejería del Gobierno de Canarias
ADE-1	Cambio de retranqueos de la parcela P-315 D por adaptación a planeamiento vigente	
ADE-1	Aclaración mediante texto explicativo de la reparcelación	Por adaptación a planeamiento vigente
ADE-1	Reajuste de incremento de aprovechamiento	Por revisión en el método de cálculo, derivado del periodo de información pública y consultas.
AHC-1	Ampliación gráfica de la superficie del área homogénea	Por error material
IE-ELD/7	Se incorpora	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información

		pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
IE-ELD/7	Adaptación de los parámetros de la parcela a planeamiento vigente	A petición del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
IE-ELD/7	Incorporación de nota aclaratoria referida al carácter orientativo de los diseños propuestos	A petición del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
IV-AP/3	Se incorpora	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1 hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
IV-AP/3	Incorporación de nota aclaratoria referida al carácter orientativo de los diseños propuestos	A petición del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
D-D-CT/4	Se incorpora	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1
D-D-CT/4	Modificación de los parámetros urbanísticos	Por adaptación a planeamiento vigente
D-D-CT/4	Incorporación de nota aclaratoria referida al carácter orientativo de los diseños propuestos	A petición del Informe Técnico del Ayuntamiento de Teguise.
D-D-CT/4	Se introduce una nota explicativa con relación a la superficie total de la parcela y a su composición	Se incluye esta nota para una mejor comprensión de la permuta

Cambios en el estudio económico

Documento	Epígrafe	Correcciones	Tipo de justificación	Detectada por informante o alegación
Estudio Económico	2.3	Se incluye el sistema de actividad	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	COTMAC
Estudio Económico	2.4	En las Intervenciones en Espacio público, se incluyen las intervenciones vinculadas a la	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del	COTMAC

		ADE-1	Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	
Estudio Económico	3.2	En las Intervenciones en Espacio público, se incluyen las intervenciones vinculadas a la ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	COTMAC
Estudio Económico	3.3	En las Intervenciones en Espacio público, se incluyen las intervenciones vinculadas a la ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	COTMAC
Estudio Económico	4.2.4.	En la estimación de ingresos patrimoniales no está incluida la ADE-1 (actuación de dotación específica) que se calcularía en el momento del acuerdo del convenio urbanístico correspondiente.	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	COTMAC
Estudio Económico	4.6	En las Intervenciones en Espacio público, se incluyen las intervenciones vinculadas a la ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el	COTMAC

			correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	
Estudio Económico	5.5.2	En las Intervenciones en Espacio público, se incluyen las intervenciones vinculadas a la ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	COTMAC
Estudio Económico	5.5.5	En el mantenimiento de las intervenciones, se incluye el de las intervenciones vinculadas a la ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	COTMAC
Estudio Económico	5.6	En el cuadro resumen de impactos, se incluyen las intervenciones vinculadas a la ADE-1	De conformidad al acuerdo de Cotmac de 11 de mayo de 2015, en el cual se puso de manifiesto por el presidente de la misma la voluntad del Ayuntamiento de Teguise en obtener la dotación deportiva, así como el interés general de la actuación, se procede a incorporar de nuevo la actuación ADE-1(con el mismo objeto que fue sometida a información pública), quedando esta suspendida hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1hasta tanto se firme el correspondiente convenio, y en consecuencia se justifican e incorporan las actuaciones vinculadas a dicha ADE-1	COTMAC

Cambios en el informe de sostenibilidad ambiental

Documento	Página	Apartado	Correcciones	Tipo de justificación en Memoria Ambiental	Detectada por informante o alegación
PLANOS	PO-11 PO-12	Evaluación	Se incorporan las intervenciones ADE-1, D-D-CT/4, IE-ELD/7, IV-AP/3	-	COTMAC
ISA	149-218	7 10	Se incorporan las intervenciones ADE-1, D-D-CT/4, IE-ELD/7, IV-AP/3	-	COTMAC

ANEXO FICHERO	Anexo	Anexo	Se incorporan las intervenciones ADE-1, D-D-CT/4, IE-ELD/7, IV-AP/3	-	COTMAC
ANEXO FICHERO	Anexo	Anexo	Revisar descripción de las fichas que se habían eliminado: ADE-1, D-D-CT/4, IE-ELD/7, IV-AP/3	-	COTMAC
ANEXO FICHERO	Anexo	Anexo	No tiene las medidas correctoras	-	COTMAC

Cambios derivados de errores materiales

Documento	Apartado	Correcciones	Tipo de justificación en Memoria
PLANO	PO-05	Se corrige el carril bici de la actuación IE-ELD/7 se incluye dentro de las actuaciones propuetas por el 2º PMM en vez de las del PMM en vigor	Error material
PLANO	PO-08	Se corrige la actuación en la C/Mástil pasa de "Reestructuración de viario" a "Cambio de sección"	Error material

4. INFORMACIÓN

4.1. Descripción y análisis del análisis del ámbito de estudio

Costa Teguise se sitúa en la zona costera del municipio de Teguise desarrollándose en una franja de terreno a lo largo de las playas (de Este a Oeste) de Los Charcos, Los Charcos A, Las Cucharas, del Jablillo, Bastián y del Ancla, siendo la playa de Las Cucharas la más importante. El ámbito de estudio 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; y al este, por la calle Atalaya, la rotonda Islas Canarias y la Avenida Islas Canarias.

El núcleo de Costa Teguise fue proyectado sobre una zona de explotación de salinas, sin un núcleo residencial preexistente. Se desarrolló a partir de un único Plan Parcial, el "Plan Parcial Especial de Ordenación La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de Teguise" aprobado en 1973, sufriendo posteriormente varias modificaciones. Costa Teguise nace como alternativa turística de lujo de Lanzarote. Las construcciones turísticas crecen en el entorno de los primeros hoteles y la playa del Jablillo, entremezcladas con construcciones residenciales que van apareciendo en las cercanías de la playa de Las Cucharas, en el Pueblo Marinero y El Jablillo. De esta forma queda consolidado el centro de Costa Teguise. Durante los siguientes años, y hasta el cambio de siglo, el crecimiento dentro del núcleo fue disperso, dando como resultado una urbanización discontinua con grandes vacíos entre los conjuntos edificados. A partir del año 2000 el desarrollo sufrió un estancamiento, construyéndose con posterioridad únicamente dos establecimientos turísticos.

En la actualidad Costa Teguise se encuentra en retroceso como destino turístico, y con problemas de ocupación turística. Cuenta con un total de 16.920 plazas de alojamiento, según datos del Cabildo de Lanzarote de 2014; la oferta extrahotelera supone un 60,81% y en cambio la hotelera un 39,19%. Dentro de la oferta extrahotelera, los apartamentos de tres llaves son los que más plazas ofertan, representando el 61,04%, en cambio, en la oferta hotelera, son los hoteles de cuatro estrellas que representan el 76,58%, del total de la oferta hotelera.

Costa Teguise ya posee un primer Plan de modernización que se encuentra actualmente en vigor, en el cual se hizo un análisis exhaustivo a nivel de información en todo el ámbito de estudio. Analizándose las carencias y potenciales del núcleo.

Teniendo en cuenta que el primer PMM entra en vigor en el año 2012, se comprueba que la mayor parte de la información se ajusta a la realidad actual, por lo que a nivel de ámbito de estudio, se toma como válida esta información, elaborando únicamente los planos en los que se han detectado modificaciones importantes. Teniendo en cuenta la información disponible del primer PMM y las modificaciones que se aportan de los mismos, se realiza el diagnóstico y estrategia del ámbito de estudio, previo a la delimitación del ámbito de actuación.

4.2. Características y delimitaciones espaciales de las variables ambientales

El ámbito de estudio del presente Plan se caracteriza por una escasa altitud y pendientes muy suaves, incluso llanas. La hipsometría de Costa Teguise aumenta conforme lo hace la distancia a la costa, dada la presencia de los conos volcánicos de Montaña Corona, más al norte, y Montaña de Tahíche, localizado cerca del Campos de Golf, en donde se alcanza la cota máxima de 129 metros de altitud. Salvo los sectores más cercanos a citadas prominencias, las altitudes del 76% del territorio no exceden de los 60 metros de altitud.

Fruto de la suave topografía, la planitud clinométrica domina el ámbito de estudio del plan, donde aproximadamente el 70% del territorio registra pendientes por debajo de los 4 grados. El resto del ámbito se

caracteriza por pendientes entre los 4 y 16 grados, dado que menos de un 1% del área presenta pendientes por encima de los 16 grados.

Debido a la erosión se pueden encontrar pequeños barrancos y barranqueras que desembocan directamente en el mar pero, por lo general, son de pequeño caudal y de longitudes muy cortas. El barranco más voluminoso en cuanto a caudal y longitud es el llamado Barranco del Hurón, que desemboca en la playa de Las Cucharas. La mayor parte de la Costa es acantilada salvo las playas de Los Charcos, Bastián, Jablillo, Ancla y Las Cucharas, todas ellas de arena, y algunas pequeñas playas de menor superficie compuestas principalmente de cantos.

4.2.1. Geología y morfología

En términos geológicos, Lanzarote se considera una isla plana, ya que su construcción se sitúa sobre un zócalo de basalto. Sobre el mismo se han producido una serie de erupciones volcánicas, donde la más reciente aconteció en el año 1824: Volcán de Tinguatón (volcán Nuevo). Estos episodios eruptivos han dado lugar al actual relieve de la isla con una orientación sur-suroeste y nor-noroeste. En esta planicie de volcanes cuaternarios, se observan dos grandes macizos, Famara al norte y los Ajaches al sur, formaciones de la Serie Antigua o Basáltica (Serie I, periodo Mioceno). Si bien, la mayor parte de la isla está formada por las dos últimas series basálticas que cubrieron los materiales más antiguos (Series II y III, periodo Pleistoceno-Holoceno).

Desde el punto de vista geomorfológico, el ámbito de estudio del Plan destaca por el predominio superficial de las geoformas endógenas, ocupan aproximadamente el 85 % del territorio, frente al 15 % de formas exógenas de variada morfogénesis. Las formas volcánicas más significativas son las coladas de lava o malpaíses y los depósitos de piroclastos que se extienden más allá de los edificios volcánicos. El malpaís de Guanapay es el peor conservado, mientras que el malpaís del edificio de Tahíche conserva su morfología original, en líneas generales, y es el que cubre más superficie. En cuanto a las formas exógenas creadas a partir del modelado fluvial es poco significativo en el ámbito de estudio y tiene escasa importancia desde el punto de vista morfológico. El único cauce de cierta relevancia es el horadado por el barranco del Hurón, que además en la actualidad se encuentra canalizado en el tramo desde la Avenida Islas Canarias hasta su desembocadura en la playa de las Cucharas. El resto de la red hidrográfica se corresponden con pequeñas cárcavas y, en algunos casos, abarrancamientos fruto del desarrollo de los procesos erosivos. Las formas exógenas litorales de denudación son las costas acantiladas o plataformas de abrasión de escasa envergadura, labradas por la erosión marina sobre los malpaíses de Guanapay y Tahíche. El litoral de Costa Teguise, se encuentra dominando por los procesos de acumulación de depósitos litorales correspondientes con las playas, tanto antiguas como actuales, y una pequeña zona de dunas. Así aparecen los depósitos asociados a las "rasas", que en el caso del ámbito de estudio se corresponden con la rasa rebánense, y las acumulaciones de arena en las playas del Ancla, de Bastián, del Jablillo, de las Cucharas y de los Charcos, constituidas por arenas finas de color amarillento.

Localizadas dentro del ámbito de estudio del Plan, consideramos una única área de interés geológico, que corresponden con la rasa marina rebánense, localizada junto a la playa Bastián. Como áreas de interés geomorfológico, cabe destacar el hábitat de interés comunitario “Cuevas no explotadas por el turismo” (8310), que ocupa aproximadamente el 27 % del ámbito de estudio y se localiza en las zonas de la Maleza de Tahíche y Cortijo del Majo.

4.2.2. Condiciones climáticas

La isla de Lanzarote es una de las más áridas del archipiélago, su escasa altitud resulta insuficiente para generar el ascenso de la capa inferior de los alisios, principal mecanismo para la formación de nubes, que en otras islas de mayor relieve generan modificaciones locales de las condiciones climáticas, como la lluvia horizontal y la menor

insolación en barlovento. De esta forma, el clima en el conjunto de la isla es bastante similar, además de un factor determinante en la configuración del paisaje y los ecosistemas. La oscilación de las temperaturas medias a lo largo del año son muy suaves, van desde los 17,1 ºC de enero hasta los 24,9 ºC de agosto. Los meses más lluviosos suelen corresponder con los de invierno, mientras que los más secos, junio, julio y agosto. Aun así, las precipitaciones anuales fluctúan considerablemente de un año a otro. Para tener una referencia, consideramos los datos del 2005 con una precipitación media anual de 211,6 mm, y 2012 con 61,3 mm. Otro aspecto que va a marcar las condiciones climáticas del ámbito de estudio son los fuertes vientos de componente NNE – NE, constantes durante la mayor parte del año. La velocidad media mensual del viento supera los 20 km/hora, con rachas que, casi todos los meses, superan los 60-70 Km/hora.

4.2.3. Vegetación y Áreas de Interés Florístico

La vegetación existente presenta una distribución territorial discontinua a causa de la antropización a la que se ha visto sometido el territorio desde hace varias décadas. Asimismo, la actividad turística y el desarrollo urbanístico en la zona contribuyen al descenso de especies o al cambio de origen, de autóctonas a alóctonas. Las comunidades naturales se caracterizan por una vegetación escasa, principalmente de tipo xerófila y halófila, adaptada a las limitaciones climáticas del entorno. En general, la mayor parte de estas comunidades se han visto transformadas o alteradas por la constante presión antrópica, así, las comunidades de sustitución favorecidas por los procesos de desertización y erosión de los suelos forman extensos ecosistemas. Así sucede, por ejemplo, con la algoaera, el matomoro la ahulaga y el espino. No sucede igual en el caso del matorral de balancón (área de interés florístico), puesto que al localizarse en la franja arenosa más próxima a la línea de costa, conforma un matorral monoespecífico bien desarrollado, con presencia dispersa de la uva de mar y el saladillo blanco. Entre las formaciones de matorral nitrófilo de sustitución**,** aparecen algunos espacios con dominio de especies como la tabaiba amarga, tojia y tabaiba dulce. Entre las especies ornamentales en el ámbito de estudio, las autóctonas representan un mayor porcentaje, justificado fundamentalmente por la notable existencia de la palmera canaria vinculada al viario. También hacen presencia en los espacios libres el drago, la tabaiba o el cardón, y entre las especies alóctonas; el aloe; cactus candelabro; la mimosa; la esterlicia; la ahulaga, eucalipto negro; hibisco; la yuca; la adelfa; el pino marino; el espadín; la parcha; la palmera washingtonia; la buganvilla, etc.

4.2.4. Fauna

La fauna en las áreas urbanas se ve limitada por la antropización existente. De manera general, donde se encuentra la mayor cantidad de especies fáusticas son los espacios libres ajardinados, tanto públicos como privados, el litoral y las zonas del interior del ámbito con vegetación de matorrales y pastizales xerófilos. Las aves son las especies dominantes del territorio que ocupa el ámbito del Plan, de ellas han podido ser avistadas una considerable variedad, entre las que destacan: la gaviota patiamarilla, muy representativa de la zona costera; el chorlitejo chico y patinegro, limícolas del cual se tiene constancia de su avistamiento; la tórtola turca y la pardela cenicienta que a nivel insular es muy representativa. Otras especies destacadas en el ámbito son mirlo común, el cuervo, el gorrión moruno y la paloma bravía, entre otras.

Al norte del ámbito de estudio se localiza la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Llanos de La Corona y Tegala Grande, además del Área Importante para la Conservación de las Aves (IBA) Llanos de La Corona-Las Honduras; entornos que dada su cercanía y características similares permiten la afluencia de especies allí constatadas. Asociada a la vegetación de matorrales y pastizales xerófilos observamos aves esteparias, sobresaliendo la estancia de la hubara canaria, el corredor sahariano y el alcaraván; mientras que en la franja costera se constata la presencia de especies como el pedrel de bulwer. Además, en algunos sectores

cercanos al campo de golf de la maleza de Tahiche se pueden avistar individuos de Cernícalo majorero, Pájaro moro, Calandra canaria, Alcaudón canario, Abubilla y Curruca tomillera.

Las especies de mamíferos que proliferan en el ámbito son introducidas, como los gatos, el ratón común, el erizo moruno y la musaraña canaria, localizada en los malpaíses del interior del ámbito. También, bajo las rocas del los malpaíses, nos podemos encontrar al perenquén majorero, especie endémica de las islas orientales, mientras que otro de los reptiles, el lagarto atlántico se distribuye en todo el territorio.

4.2.5. Calidad visual del paisaje

La evaluación de esta variable se basa en los valores estéticos que se perciben en el paisaje del ámbito a analizar. En este sentido, la metodología utilizada supone la evaluación de unidades de paisaje previamente establecidas, considerándose, por un lado la "calidad visual del paisaje intrínseca" de cada unidad, o nivel de integración de las actuaciones humanas presentes en el territorio (edificaciones, viales y espacios libres); y por otro lado la "calidad visual extrínseca" de cada unidad, en donde se aprecia la variable de fondo escénico, es decir, de qué manera el paisaje estudiado se ve influenciado por el paisaje circundante, positiva o negativamente.

Del análisis general de los resultados obtenidos se deriva que del total de las unidades definidas, más de la mitad de las mismas posee una calidad visual "baja" o "muy baja", ocupando el 35% y el 28% del territorio respectivamente. El 28% está ocupado por unidades de calidad visual "media", el 6% "alta" y el 3% "muy alta". Estos valores tan bajos, se justifican, en parte, teniendo en cuenta el alto porcentaje que ocupan las unidades pertenecientes al tipo de **Paisaje con elementos naturales y notable transformación antrópica;** casi la mitad del total del área de estudio. La otra mitad corresponde al **Paisaje Urbano**, y sólo un 9% al **Paisaje con predominio de elementos naturales.**

A modo de conclusión, por tanto, podemos decir que la calidad visual del paisaje de Costa Teguise, está íntimamente ligada a su situación urbanística. Entendido desde un punto de vista positivo, diríamos que su planificación exnovo favorece la ocupación ordenada del territorio. Sin embargo este mismo hecho ha afectado de manera negativa, en tanto que su ejecución ha sido mucho más ambiciosos de lo que la situación económica real ha dejado tras de si. De esta manera, tenemos un área urbana bien consolidada limítrofe al perímetro costero, con un crecimiento interrumpido por una crisis que afecta especialmente al sector turístico, y que deja plasmado en el territorio espacios residuales con una urbanización incompleta y sin edificar. Este desarrollo urbano inconcluso con un crecimiento disperso de las nuevas edificaciones, es lo que marca la baja valoración que tiene el área de estudio.

4.2.6. Patrimonio cultural

El municipio de Teguise se caracteriza por poseer una gran riqueza patrimonial a lo largo de todo su territorio, localizándose en él diversas tipologías de bienes entre los que destacan los bienes arquitectónicos y los yacimientos arqueológicos, algunos de los cuales, con un especial interés dentro de la historia lanzaroteña.

En el área que ocupa el ámbito de estudio de Costa Teguise, se han localizado un total de diez bienes arqueológicos, nueve etnográficos y dos de valor arquitectónico. Se debe tener en cuenta, cara a la dinamización turística del lugar, el papel que todos estos bienes pueden jugar como posibles atractivos turístico-culturales del núcleo, especialmente mediante su puesta en valor.

Entre los yacimientos arqueológicos, lo que nos vamos a encontrar fundamentalmente, son las denominadas cuevas, o tubos volcánicos, que hoy se hallan en muy mal estado de conservación. Estas son: **La Cueva de los**

Topes La Cueva de los Topes 2, La Cueva de los Topes 3, La Cueva de los Corrales y Cueva de la Maleza de Tahiche. También se distinguen dos estaciones con grabados rupestres al aire libre **(El Rostro 1 y El Rostro 2);** un antiguo cortijo **(Cortijo del Majo)**, y el **Corral Hermoso**, constituido por varias construcciones pastoriles al aire libre. Por último, cabe hacer mención de **Los Charcos,** situado a 2 metros de profundidad. A pesar de localizarse fuera del ámbito, y en fase de estudio, la presencia de materiales de posible época romana, hacen de este yacimiento un hallazgo importante.

En relación a los bienes arquitectónicos se han considerado los **Jardines del Hotel Meliá Salinas** y el **Pueblo Marinero.** En ambos casos, la colaboración del el artista lanzaroteño cesar Manrique, ha dejado su impronta y ha hecho incrementar, si cabe, su valor arquitectónico. Dentro de los bienes etnográficos se han contemplado un total de nueve esculturas y Las Salinas de Las Caletas, muy cercanas a la zona de referencia.

4.2.7. Análisis de riesgos

Para el análisis de los riesgos presentes en el ámbito de estudio se han tenido en cuenta tanto los de origen natural como antrópico. Así, dentro de los riesgos naturales se han evaluado las áreas con potencial de desprendimientos, las avenidas e inundaciones con afección sobre espacios urbanos y las áreas expuestas al oleaje fuerte. Por su parte, el análisis de los riesgos antrópicos se ha centrado en la caída de antenas, elementos de edificaciones en mal estado, cartelería e instalaciones eléctricas.

Existe una predominancia de los riesgos naturales sobre los antrópicos atendiendo a su distribución espacial. De tal forma que las áreas expuestas a oleaje fuerte y riesgo de inundación de origen costero predominan de manera evidente a lo largo de la línea de costa, mientras las zonas de riesgo por avenidas se concentran junto al cauce del barranco del Hurón y la afección con potencial de desprendimientos se detectan junto a determinadas construcciones. Por su parte, los riesgos antrópicos detectados se distribuyen de manera sectorizada, donde: el riesgo por caída de elementos de edificaciones en mal estado se circunscribe a parcelas parcialmente edificadas aun sin habitar, el derivado de la caída de cartelería predomina en las principales áreas comerciales, por instalaciones eléctricas en mal estado en las zonas urbanizadas de La Maleza de Tahiche y Cortijo del Majo, mientras que la caída de antenas no presenta una distribución espacial muy marcada.

4.2.8. Impactos ambientales

La detección de los impactos se ha realizado mediante un análisis exhaustivo en campo, circunscrito al ámbito de estudio del Plan, a partir del cual se ha desarrollado el inventario de los principales impactos que afectan a los diferentes elementos territoriales, como son: los espacios libres públicos, establecimientos turísticos, centros comerciales y calles e infraestructuras. Como resultado de ese trabajo se ha elaborado un listado y una cartografía, de la localización de las principales afecciones existentes en el área. La caracterización de estos impactos viene dada por los siguientes grupos de problemas:

- Impactos derivados de las edificaciones y construcciones: son de distribución más o menos generalizada, destacando el mal estado de conservación general, el exceso volumétrico, los tratamientos inadecuados de fachadas, la concentración de cartelerías en fachadas y la ubicación inadecuada por razones ambientales o paisajísticas.

- Impactos derivados de las infraestructuras: Mal estado de conservación de la red viaria, mal estado de conservación de aceras, accesos a playas obsoletos o degradados, falta de continuidad de calles y/o paseos peatonales, falta de continuidad de carril bici, antenas con escasa integración visual, concentración de tendido

eléctrico y/o telefónico, mal estado de instalaciones eléctricas, elementos del saneamiento escasamente integrados.

- Impactos derivados de los elementos de los espacios libres públicos, entre los que destacan la degradación del mobiliario urbano y falta de mantenimiento de las zonas ajardinadas.

- Impactos sobre el espacio no ocupado: se dan sobre todo en espacios libres no tratados, tratándose de parcelas con escasa integración paisajística, taludes, desmontes y escasa integración del borde urbano.

- Impactos indicadores de contaminación ambiental: entre ellos destacan los asociados a la contaminación atmosférica (gases contaminantes por tránsito rodado excesivo y partículas procedentes de espacios sin tratar); contaminación acústica (ruido por tránsito rodado excesivo y ruido por actividades nocturnas); contaminación olfativa (percepción constante de malos olores); contaminación visual (concentración lumínica excesiva por cartelería); contaminación por vertidos (vertidos sólidos y vertidos líquidos).

4.3. Usos pormenorizados

En este Segundo Plan de Modernización para el análisis del núcleo turístico se han considerado los diversos instrumentos de ordenación que afectan al ámbito de estudio, y que sirven como punto de partida para la fase de información y diagnóstico. Los instrumentos de ordenación de aplicación son los que se muestran a continuación:

- Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote (PIO-L)

- Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Tal como se expuso en el apartado 2.4 de esta Memoria, el acuerdo de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias dejó suspendidas las determinaciones respectivas al ámbito de Costa Teguise, por lo que los instrumentos urbanísticos en vigor son:

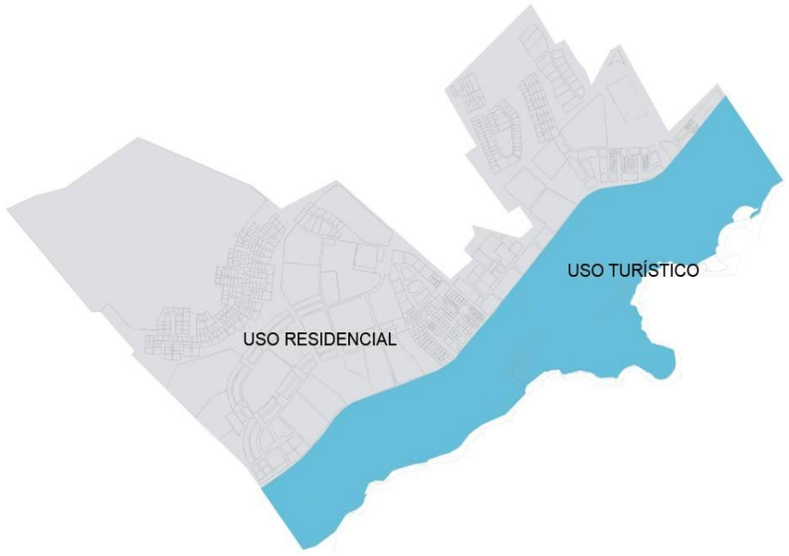
- Plan Parcial Especial de Ordenación Turístico Residencial La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de Teguise y los Estudios de Detalle que modificaron sus parámetros con posterioridad.

- Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguise.

- Plan General de Ordenación de Teguise. Este Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise ha tomado como referencia los documentos del Plan General en vigor al objeto de plantear sus estrategias.

Además de los instrumentos de ordenación aplicables en el ámbito, el análisis se completa necesariamente con la realidad existente, que ha dado lugar a la situación actual.

El núcleo de Costa Teguise se encuentra dividido en dos grandes zonas con usos diferenciados: al norte, el uso es principalmente residencial mientras que en el sur predomina el uso 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.



Usos predominantes

Según la zonificación original del "Plan Parcial Especial de Ordenación La Maleza de Tahíche, 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 el 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.

Uso turístico

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 van apareciendo de manera más dispersa en el tiempo.

En el ámbito de actuación a lo largo de la Avenida Islas Canarias, se desarrolla un crecimiento de uso residencial. Hacia el sur encontramos la zona residencial del Pueblo Marinero, la cual forma el centro urbano de Costa Teguise, y en él se da la mayor concentración y mezcla de usos: vivienda, alojamiento turístico, comercios y restauración. Asimismo hacia la zona norte encontramos una variante residencial que se diferencia tanto en uso como en tipología, dándose una estructura de parcela ortogonal con tipología adosada e hilera obviando los bajos comerciales que se sustituyen por el vehículo. Todo lo contrario pasa en el citado Pueblo Marinero donde la densidad de usos es un factor positivo, pues es un generador de actividad y supone un atractivo en sí mismo.

Uso residencial

Las dotaciones y equipamientos, tanto para residentes como para turistas se han convertido en lo más requerido por sus habitantes, pues aún encontrándose el ámbito sobre-dotado en este sentido, estos elementos se encuentran en la actualidad obsoletos y en mal estado. Además de los propuestos por el Plan General de Ordenación, destacan los dos colegios y el campo de golf de Costa Teguise siendo este 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.

En el perímetro del ámbito de actuación (Avda. Islas Canarias) existen otras dotaciones básicas, como las oficinas municipales, policía local y consultorio médico en el centro comercial Los Charcos, y junto al Pueblo Marinero se encuentra un punto de información turística.

Uso dotaciones y equipamientos

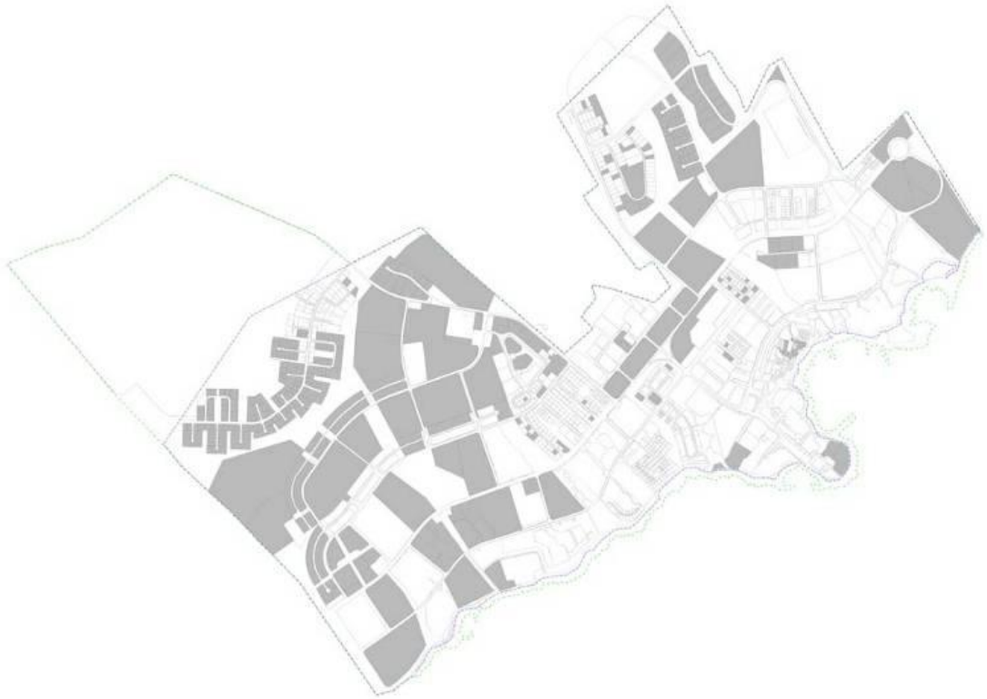
Por otro lado, la oferta comercial y de restauración se concentra en el ámbito de actuación, área que incluye la Avenida del Jablillo, Pueblo Marinero y Avenida Islas Canarias donde se presentan varios centros comerciales, así como bajos comerciales incluidos en diversas edificaciones, tanto residenciales 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

Por último cabe destacar, la existencia de grandes superficies de suelo sin consolidar por la edificación, uno de los mayores males que adolece el núcleo de Costa Teguise. 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

4.4. Infraestructuras y servicios

4.4.1. Red viaria

En cumplimiento de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, las carreteras se clasifican en regionales, insulares y municipales, según corresponda su titularidad a la Comunidad Autónoma, a los Cabildos Insulares o a los Ayuntamientos.

Según datos del Avance del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (Noviembre 2013), en la isla existen 79 carreteras y caminos municipales, de las cuales 47 son insulares. Dentro de este grupo se encuentran aquellas vías que canalizan el tráfico de paso de media y larga distancia, conectando el municipio con el resto de la isla o con otros núcleos o municipios. Su trazado, en la mayoría de los casos, consiste en una única calzada con un carril de circulación por sentido y con velocidades e intensidades de circulación media-altas.

Las 32 vías restantes son municipales. La red de interés municipal está formada por los tramos municipalizados de las carreteras de interés insular. Su titularidad es del Ayuntamiento.

En total alcanzan una longitud de 456,9 kilómetros. El 90 % de la longitud de carreteras está asfaltada y el material utilizado es Mezcla Bituminosa. Más de la mitad se encuentran bajo la titularidad del Cabildo de Lanzarote, mientras que menos de la cuarta parte corresponde al Gobierno de Canarias. Al conjunto de ayuntamientos corresponde poco más del 20%.

En el ámbito municipal, las longitudes se distribuyen atendiendo aproximadamente al tamaño territorial del municipio. Los municipios de mayor superficie, Teguise y Yaiza, tienen una mayor longitud de vías: Teguise suma 118,7 kilómetros, que supone el 25.9 % del total; y Yaiza dispone de 56,6 kilómetros (casi el 19 %). Arrecife, el municipio de menor superficie, acoge un total de 20,9 kilómetros de vías.

En cuanto al estado, el 59.3 % de la longitud de carreteras de la isla se encuentra en buen estado, un 14.4 % presenta un estado regular y un 26.3 % se encuentra en mal estado. Los municipios con mayor concentración de tramos viarios en mal estado son Arrecife y Teguise.

El principal eje viario insular, declarado de interés regional, es el que conecta Órzola, al norte de la isla, con Playa Blanca, al sur. La capital, Arrecife, se sitúa en su punto intermedio. Este eje Órzola-Playa Blanca está constituido por las carreteras LZ-1, LZ-2 y la vía que las conecta, la circunvalación de Arrecife (LZ-3). Además, las carreteras LZ-2 y LZ-20 cuentan con sendos tramos de autovía, entre Arrecife y Tías, y entre Arrecife y San Bartolomé, respectivamente.

El Gobierno de Canarias aprobó el 12/05/2009 la modificación del Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional, en el apartado relativo a la isla de Lanzarote. La modificación se ha llevado a cabo atendiendo a la petición del Cabildo Insular de Lanzarote y una vez oídas las corporaciones locales afectadas.

Se desvinculan del interés regional algunos tramos de las carreteras Arrecife-Órzola y Arrecife-Playa Blanca, y se incorpora a la red de interés regional la Variante Guatiza-Mala.

De acuerdo con el nuevo Decreto, los tramos de carretera de Lanzarote que se desvinculan del interés regional son:

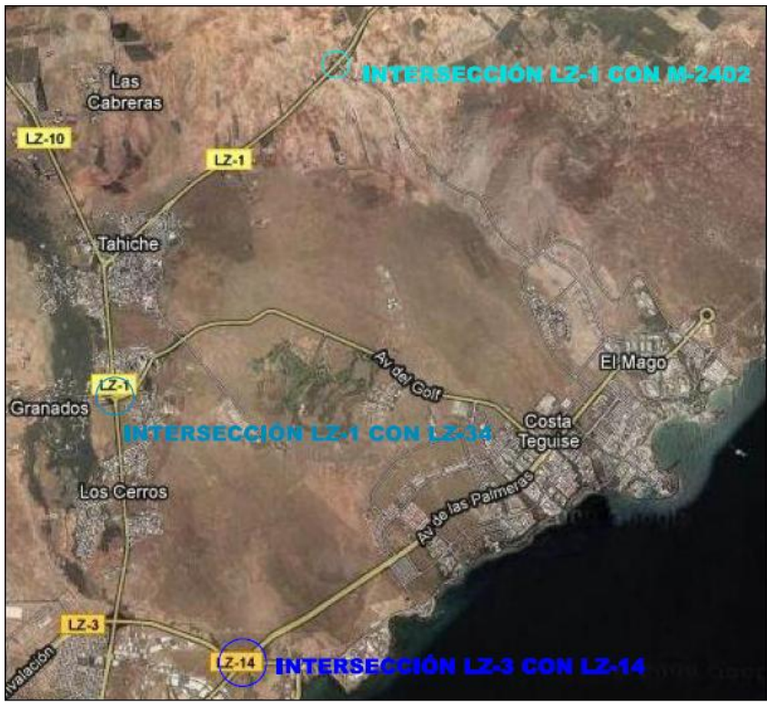
- El tramo de la carretera LZ-1 (Arrecife-Órzola) comprendido entre el punto kilométrico (P.K), 0+000 y el P.K. 1+090.
- El tramo de la carretera LZ-1 (Arrecife-Órzola) que atraviesa las poblaciones de Guatiza y Mala, desde el P.K. 12+560 hasta el P.K. 18+370.
- El tramo de la carretera LZ-2 (Arrecife-Playa Blanca) comprendido entre el P.K.0+000 y el P.K 0+850.

Asimismo, se incorpora a la red de carreteras de interés regional la Variante Guatiza-Mala, quedando integrada en la carretera LZ-1(Arrecife-Órzola).

La carretera LZ-1 (Arrecife-Órzola) es de interés regional desde el P.K. 1+090, donde comienzan los ramales de enlace con la LZ-3; considerándose, asimismo, de interés regional todos los ramales del nudo.

La carretera LZ-2 (Arrecife-Playa Blanca) es de interés regional desde el P.K. 0+850, donde comienzan los ramales del enlace con la LZ-3, hasta el P.K. 37+570, en la glorieta existente al inicio de la calle "Salida a Fuerteventura", sita en la localidad de Playa Blanca. Se consideran, asimismo, de interés regional todos los ramales del nudo.

Los accesos al núcleo de Costa Teguise se efectúan a través de tres intersecciones:



Esquema general de accesos al núcleo de Costa Teguise

El acceso principal a Costa Teguise se realiza desde la intersección de la LZ-3 (Circunvalación de Arrecife) y LZ-14 (Los Mármoles-Las Caletas), del cual parte una vía que penetra en dicho núcleo a través de la Avda. de Las Palmeras, principal vía de entrada, atravesándolo de Oeste a Este.

El segundo acceso a la Urbanización se efectúa desde la intersección de las carreteras LZ-1 (Arrecife-Órzola) y LZ-34 de San Bartolomé a Tahíche (Rotonda César Manrique), situada a la altura de la Fundación César Manrique. Desde ese punto parte la vía por la que se accede al núcleo por el Campo de Golf – Avda. del Golf, que nos lleva hasta la Avda. de Las Palmeras.

El tercer acceso se sitúa al norte del núcleo, pasado Tahíche en dirección a Guatiza, introduciéndose por la zona del Bco. del Hurón hasta llegar a la Avda. de Las Palmeras a través de las calles Ruta del Norte y Atalaya.

Desde las vías de acceso al núcleo se estructura la red viaria interna, que podemos organizar en varios niveles:

Primer Orden:

Dentro de la red interior se encuentran como vías arteriales la Av. del Golf, la Av. del Jabillo y la Avda. de Las Palmeras, principal vía estructurante del núcleo, se trata de una vía de doble sentido, con dos calzadas separadas por una mediana, hasta llegar al cruce con la Avda. de Golf, donde continúa con una sola calzada y doble sentido de circulación.

Segundo Orden:

Lo constituyen las vías que, partiendo de la Avda. de Las Palmeras, distribuyen el tráfico interno de la urbanización. Básicamente está constituido por las Avenidas del Mar, del Jablillo e Islas Canarias, en la Zona Sur, y la Ruta Norte y Atalaya en la zona norte.

Tercer Orden:

Constituido por el resto del viario que da acceso a las parcelas e interconectan las vías de nivel 1 y 2.

La totalidad de las vías se encuentran ejecutadas y con secciones generosas, que disponen de zonas ajardinadas, aceras, en general de metro y medio de ancho y calzadas con zonas de aparcamiento.

El resto del viario presenta una trama más ordenada, con grandes manzanas donde se alojan los complejos turísticos y otras de menor tamaño que corresponden a las zonas residenciales.

En el ámbito de estudio, en la zona contigua a la Playa de las Cucharas (de la Avda. Islas Canarias hacia la costa), cabe destacar la escasa representación de este tipo de calles, siendo el nivel de jerarquía viaria más común en el resto del núcleo.

Cuarto Orden:

Lo constituyen todas las calles peatonales, incluido el Paseo Marítimo que discurre a lo largo de prácticamente todo el frente marítimo del núcleo, ya que es interrumpido por la Residencia Real de “La Mareta”. El estado de conservación de las calles peatonales es, en general, bueno. Los principales problemas de las zonas peatonales, en concreto el Paseo Marítimo, es la falta de zonas de sombra, zonas de descanso y actividad, accesos habilitados al mar, zonas de baño, etc.…

Dentro del ámbito de estudio, la zona conocida como “Pueblo Marinero”, es la que dispone de mayor número de calles peatonales, y presentan la gran mayoría de ellas un buen estado de conservación.

4.4.2. Red de abastecimiento de agua

El agua que abastece a la población de Lanzarote procede de la desalinización de agua de mar (mediante la Ósmosis Inversa y Compresión de Vapor). Sin embargo el ámbito de estudio no cuenta con estaciones desaladoras propias de carácter público, aunque algunos complejos turísticos disponen de desaladoras propias dentro de sus instalaciones para su auto-abastecimiento. Por tanto, el abastecimiento procede de la estación desaladora más cercana, que se encuentra en Punta Los Vientos, en el T.M. de Arrecife. La gestión de las plantas públicas corre a cargo de la empresa Canal Gestión Lanzarote, dependiente del Cabildo Insular de Lanzarote, con dos centros de producción:

- El principal, ubicado en Punta del Viento (Arrecife), se puso en funcionamiento en los años 70.
- El segundo, Centro de Producción Sur (Yaiza), ubicado en las proximidades de las Salinas del Janubio, entró en funcionamiento en los años 90, siendo ampliado en el año 2007 con un módulo que permite producir 7.500 m³/día.

Según los datos disponibles en Plan Hidrológico de Lanzarote (2014), la capacidad total de producción nominal en las plantas del Centro Productor Punta de los Vientos supera los 60.000 m³/día y los 11.500 m³/día en las plantas del Centro Productor Zona Sur, después de su ampliación.

- Centro de Producción Punta de los Vientos:
  - Planta Lanzarote III: 30.000 m³/día
  - Planta Lanzarote IV: 30.000 m³/día
- Centro de Producción Sur:
  - Planta Janubio O.I.: 3.500 m³/día
  - Planta Janubio O.I.: 4.000 m³/día
  - Planta Janubio O.I.: 4.000 m³/día

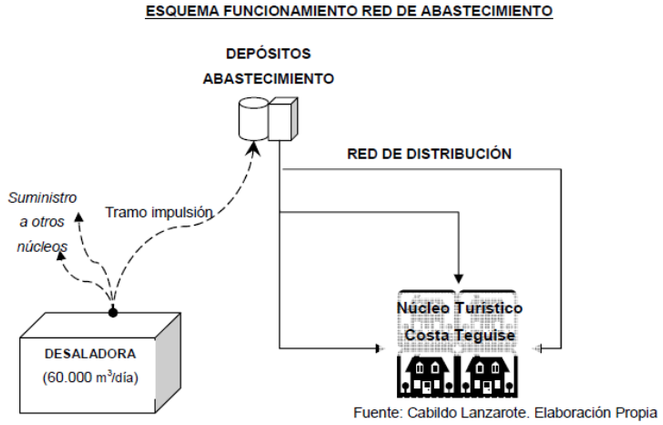
Desde el centro de producción en Punta del Viento (Arrecife) parte un tramo de impulsión hasta un conjunto de depósitos que permiten la repartición a lo largo y ancho de la isla.

En este caso, para el abastecimiento del ámbito de estudio, se dispone de 2 depósitos:

	DEPOSITO A	DEPOSITO B
Municipio	TEGUISE	TEGUISE
Núcleo	Costa Teguise	Costa Teguise
Titularidad	Consorcio	Consorcio
Gestión	Canal Gestión Lanzarote	Canal Gestión Lanzarote
Tipo Depósito	2 Cuadrados en superficie	2 Redondos semienterrados
Estado	Regular	Regular
Capacidad (m^3)	10.000	4.500

Fuente: Cabildo Lanzarote.

Por tanto, la red de distribución parte de los depósitos reguladores y se extiende a lo largo del ámbito de estudio mediante una red de distribución ramificada, cubriendo la totalidad del núcleo turístico y descartando aquellos complejos turísticos que disponen de producción propia. Los materiales de los tubos que conforman la red son: Fibrocemento, PVC, Polietileno, Fundición y otros.



Fuente: Cabildo Lanzarote. Elaboración Propia

Según el Plan Hidrológico de Lanzarote (2014) en Costa Teguise existen 12 plantas privadas, sin embargo se desconoce su localización.

En el trazado de la red de abastecimiento se incluye la instalación de la red de contra incendios, en la que ha de contemplarse la instalación de bocas de incendios, cuya ubicación debe ser de fácil acceso

4.4.3. Red de saneamiento y pluviales

El núcleo de Costa Teguise dispone de una red de saneamiento, que es de titularidad pública, propiedad del ayuntamiento, y está gestionada por la empresa Canal Gestión Lanzarote. Las características de dicha red son las siguientes:

El tipo de red es unitaria, aguas pluviales y residuales conjuntamente. El núcleo de Costa Teguise no dispone de una red específica para la evacuación de agua de lluvia, por lo que discurren en superficie hasta ser derivadas, en algunos casos a las escorrentías y barrancos, y en otros a la propia red de saneamiento. Sí que existen canalizaciones para el paso del agua de los barranquillos que atraviesan el núcleo, vertiéndolos a través de una conducción de desagüe en la costa.

La circulación del agua se realiza por gravedad, recogiendo el agua desde las zonas más elevadas del núcleo hasta las zonas costeras, desde ahí se transporta a lo largo de toda la costa mediante impulsión, a través de una serie de estaciones elevadoras situadas a lo largo del paseo marítimo, hasta llegar a una Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) de pretratamiento situada en Las Caletas, la cuál impulsa las aguas residuales hasta un depósito (5.000 m3) previo a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Teguise, fuera del ámbito de estudio. Estas EBARs disponen de un aliviadero, ya que al tratarse de una red unitaria discurren aguas negras y pluviales conjuntamente, y en caso de un aumento desproporcionado del caudal, para evitar que se desborde la red, se desagua a través de un emisario al mar.

La Estación de Depuración de Aguas residuales de Costa Teguise tiene un tratamiento secundario de fangos activos más cloración, siendo el porcentaje de lodos destinados a vertedero del 100%. Tiene dos módulos de ultrafiltración de 2.500 m^3/día.

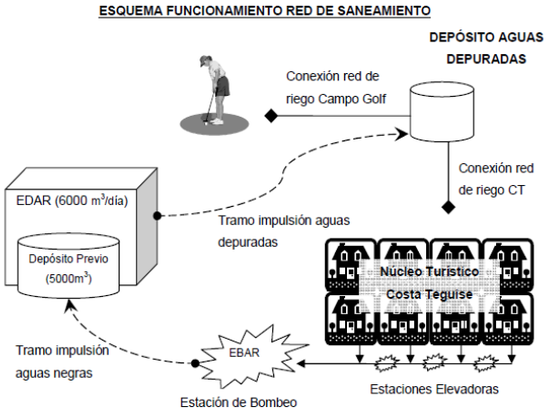
EDAR	CAPACIDAD			TERCIARIO
	NOMINAL	FUNCIONAMIENTO	PUNTA	
COSTA TEGUISE	4.500	3.009	4.014	Ultrafiltración (1250 m³/día)

Fuente: Plan Hidrológico de Lanzarote (2014)

El material del cual se componen los tubos de saneamiento es principalmente fibrocemento, excepto en dos tramos: el primero corresponde a un tramo de impulsión y está fabricado de poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV) y el segundo situado en la zona suroeste del núcleo, un pequeño tramo de unos 223 metros de longitud, fabricado con PVC

Se ha de considerar que muchas instalaciones turísticas poseen o bien su propia gestión del agua, es decir, se abastecen y depuran sus aguas con infraestructuras propias, o bien se abastecen por desaladoras propias y vierten sus aguas residuales a la red de saneamiento. El plan hidrológico de Lanzarote opta por un modelo de centralización y por tanto entre sus objetivos destaca la ampliación de la red de saneamiento para hacer llegar a las diferentes depuradoras el agua proveniente del mayor número de viviendas.

El agua de riego proviene de la reutilización de las aguas residuales, las cuales sufren un tratamiento previo mediante la depuración en la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Costa Teguise. Teguise es el municipio donde el caudal de agua reutilizada es mayor. Esta agua es reutilizada, en su mayoría, para el riego del Campo de Golf de Costa Teguise que consume 1.200 m³/día (0,44 Hm³/año).



Fuente: Cabildo Lanzarote. Elaboración Propia

4.4.4. Red eléctrica y telecomunicaciones

El suministro del ámbito de estudio procede de la única Central de Producción de energía eléctrica de la isla, situada en Punta Grande, junto al puerto de los Mármoles en el municipio de Arrecife, desde la que parten cuatro líneas que penetran en el núcleo por la Avda. de las Palmeras, de las cuales dos suministran electricidad a la Zona Norte y dos lo hacen a la Zona Sur.

Se encuentra ejecutada la totalidad de la obra civil correspondiente a este servicio, si bien se detectan deficiencias en las zonas no consolidadas de la Zona Norte, que deberán subsanarse con carácter previo a la entrada en servicio de la edificación.

Las líneas de Media Tensión (M.T) se distribuyen de forma aérea hasta la periferia del núcleo turístico, distribuyendo la electricidad a la totalidad de los asentamientos poblacionales de Teguise, contando la totalidad de ellos con redes de Media y Baja Tensión, disponiendo de un nivel de servicio aceptable.

La energía transportada por cada una de las líneas que abastecen a la localidad de Costa Teguise es de 20 Kv de tensión.

Una vez dentro de la zona, continúa la red de media tensión mediante red subterránea. Este entramado se encuentra interconectado formando una red en anillo, permitiendo en todo momento, el abastecimiento de las distintas estaciones transformadoras distribuidas a lo largo del área de estudio. A partir de estos puntos la red continúa en baja tensión (BT).

Energía Eólica.

En la isla de Lanzarote existen dos parques eólicos que vierten su potencia en la red eléctrica; el Parque Eólico de Los Valles (pertenece un 60% a INALSA y un 40% a UNELCO-ENDESA) y el Parque Eólico de Montaña Mina (PECSA: Parques Eólicos De Canarias, S.A).

El parque eólico de Los Valles, en el municipio de Teguise, inicia su explotación en el año 1993. En la actualidad cuenta con una potencia instalada de 7,5 MW, en el momento de su instalación fue el segundo parque en toda la nación en iniciar su funcionamiento y el primero que volcó su energía a la red.

El Parque Eólico de Montaña Mina, inicia su explotación en el año 2000. Cuenta con cinco aerogeneradores de 225 KW y es de propiedad privada. La media de horas de trabajo anual se halla en torno a las 3.500 horas.

Teniendo en cuenta la potencia instalada en la Central Térmica de Punta Grande (178 MW) y que el núcleo de Costa Teguise está dotada de una tensión total de 80 Kv (4 líneas de 20 Kv), el consumo que se ha estimado a partir de los datos de: nº de viviendas, complejos turísticos, hoteles, alumbrado público, restaurantes, locales comerciales, colegios, centros de salud, etc., se deduce que la producción actual de energía eléctrica cubre las necesidades del núcleo.

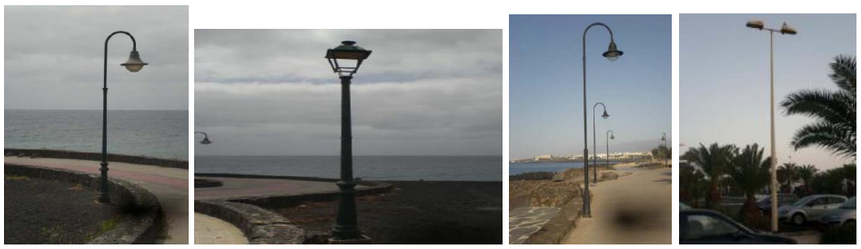
Alumbrado Público.

Si bien, el alumbrado público de Costa Teguise fue proyectado y ejecutada la obra civil para toda la Urbanización, sólo las zonas consolidadas por la edificación disponen de alumbrado público, por lo que tendrían que completarse con carácter previo a la entrada en servicio de las edificaciones a realizar.

El tipo de farola son las previstas en el proyecto de la urbanización, del tipo “Villa” con báculos de 3,20 m de altura, salvo en La Avda. de las Palmeras que dispone de báculos de 8 m.

El principal problema que presenta el alumbrado ejecutado se deriva de la falta de mantenimiento, antigüedad y baja intensidad de luz. El alumbrado de Costa Teguise es deficiente, existiendo zonas mal iluminadas que transmiten inseguridad al residente y al turista. La mala iluminación del enclave da una imagen del destino negativa. Las soluciones a emplear son actuaciones de mejora de las condiciones del alumbrado, así como culminación del alumbrado de las zonas no consolidadas por la edificación al tiempo que se ejecuta la misma.

Actualmente existen diversos tipos de luminarias en el ámbito de actuación del Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise, a continuación se muestran algunos ejemplos



Telecomunicaciones.

La red de telefonía está formada por arquetas y cabinas de teléfono. La red abarca gran parte de la localidad, distribuyéndose en forma de canalización subterránea, así que la posibilidad de acceso para la población local es óptima.

Se pueden encontrar en el núcleo un total de tres antenas de telefonía móvil, en ningún caso presentan tratamiento alguno para minimizar el grave impacto visual que ocasionan en los lugares donde se sitúan.

4.4.5. Infraestructura de gestión de residuos

En general las basuras del núcleo turístico de Costa Teguise son acumuladas en centros de almacenamiento situados en las zonas verdes de las urbanizaciones, salvo en las viviendas unifamiliares aisladas que disponen de contenedores.

La recogida de basuras depende del Ayuntamiento de Teguise quien, a su vez, tiene contratado un servicio diario de recogida de basuras con la empresa Cespa, adjudicataria del contrato de gestión de los servicios de recogida y transporte de residuos urbanos y limpieza viaria, que comenzó su actividad en el mes de agosto de 2013.

Se realizan 4 rutas, 3 de ellas en turno de mañana y una en turno de tarde. El servicio de RSU, incluye la recogida de las cajas existentes en las áreas de aportación distribuidas a lo largo de Costa Teguise mediante camión ampliroll. La recogida de enseres se llevará a cabo mediante camión de 4.500 kilos de caja abierta equipado con plataforma y grúa.

El parque de contenedores existente se renovará en su totalidad durante los tres primeros años de contrato a razón de un 50, 25 y 25 por ciento respectivamente, haciendo un total de 1.100 unidades. Mensualmente se procederá a la limpieza de contenedores mediante un camión específico para esta tarea, con una capacidad de 5.000 litros.

La limpieza viaria del municipio se realiza mediante barrido manual, barrido mecánico y mixto. Los medios disponibles para dichos servicios son una barredora de acera, una barredora de calzada, 10 carritos portacubos, 2 sopladores y una desbrozadora para la eliminación de hierbas.

Igualmente se dispone de 5 vehículos Piaggio, que facilitan la movilidad de los operarios por los distintos núcleos del municipio. Con el fin de apoyar la limpieza viaria, así como el mantenimiento de papeleras, se dispone de un equipo hidrolimpiador adaptable a cualquier tipo de vehículo existente.

Otro de los aspectos novedosos en este contrato es la disponibilidad de dos puntos limpios móviles que se instalarán quincenalmente en los diferentes pueblos, para facilitar una buena recogida selectiva de aquellos residuos que tienen un tratamiento diferente, como pueden ser pilas, baterías de móviles, pequeños electrodomésticos, aerosoles, etcétera.

Los residuos una vez recogidos son llevados al vertedero de Zonzamas, dicho vertedero da servicio a toda la isla de Lanzarote. El complejo ambiental se localiza en el interior del cráter del volcán del mismo nombre, donde además dispone de una Planta de Biometanización.

Se muestra a continuación una tabla resumen sobre la gestión de residuos en Costa Teguise.

Producción de basuras:	18.219 Tm/año
Viv. sin servicio de recogida de residuos urbanos:	87
Pob. residente sin recogida de residuos urbanos:	101
Pob. estacional sin recogida de residuos urbanos:	331
Plantilla de limpieza de calles:	20
Capacidad total de almacenamiento de residuos urbanos	3.295.894 m3

Fuente: Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales

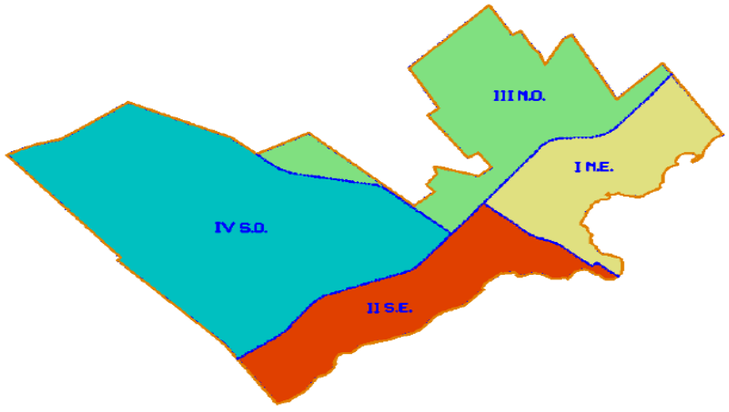
La gestión de residuos en el ámbito de Costa Teguise se lleva a cabo en función del tipo de residuo. El Cabildo Insular de Lanzarote, es la entidad encargada de desarrollar los servicios de recogida selectiva (vidrio, plásticos y papel/cartón), a través del Departamento de Residuos Sólidos de la Consejería de Política Territorial, Medioambiente y Patrimonio. Por otro lado, es de competencia municipal, la recogida de residuos sólidos urbanos (RSU) a través de empresas privadas. El número total de contenedores por tipos presentes en el ámbito de estudio es el siguiente:

TIPO DE CONTENEDOR	CANTIDAD
Papel-cartón (azul)	24
Plástico (Amarillo)	23
Orgánico (Gris)	33
Vidrio (Verde)	28
Aceite (Naranja)	15

Fuente: 1er Plan de Modernización de Costa Teguise. Datos de campo

4.5. Sistema de movilidad

Teniendo en cuenta la división del ámbito de estudio realizada por el Estudio de Movilidad del Presente Plan de Modernización de Costa Teguise, se encuentran los siguientes sectores:



Fuente: Estudio de Movilidad

Accesibilidad

Se ha observado, en gran parte de las vías y zonas comunes de uso público, la falta de cumplimiento con lo instaurado en el Reglamento que desarrolla la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (Ley 8/1995, de 6 de abril). En cuanto a sus pendientes, decir que la totalidad de la zona presenta pendientes inferiores al 5 %.

En base a lo establecido por el reglamento anteriormente citado, son varias las deficiencias encontradas con respecto al trazado y diseño de los espacios públicos con los que cuenta el área de estudio. Entre las principales insuficiencias halladas y que por tanto, no cumplen con la ley de accesibilidad para considerarse itinerario adaptado, se encuentran:

- Carencia de pavimento en aceras para el paso de los viandantes.
- Insuficiencia de anchura o presencia de obstáculos en la banda libre o peatonal.
- Incumplimiento de rampas de acceso a playas.

Otro aspecto a tener en cuenta en cuanto en la movilidad, son los equipamientos atractores o generadores de tráfico, que son aquellos que relacionados con la movilidad urbana se convierten en generadores de tráfico de usuarios. A estos equipamientos tienen acceso vehículos privados, transporte público, bicicletas y el usuario de a pie.

Dentro del ámbito de estudio tenemos dos de las avenidas con más representación comercial: Av. Islas Canarias y Av. del Jablillo, formando el conjunto de ambas la zona con mayor número de establecimientos. En esta zona los restaurantes son los negocios con mayor implantación. En segundo lugar, se encuentran los bares y cafeterías,

aunque los dos primeros se orientan a actividades turísticas y de ocio, esta zona registra el mayor número de establecimientos puramente comerciales en una proporción 60/40.

Por otro lado, como un generador de tráfico importante tenemos las playas, dentro del ámbito de estudio se localizan las playas de Los Charcos, playa Bastián, playa del Jablillo y la playa de Las Cucharas., siendo las dos últimas las que mayor actividad comercial presentan, al igual que en el caso anterior, los establecimientos con mayor implantación son restaurantes y bares-cafeterías, se trata de establecimientos orientados a actividades turísticas y de ocio. El caso de la playa de Los Charcos es diferente, ya que aunque dispone de paseo marítimo, no dispone de locales comerciales en sus proximidades, debido a que la superficie contigua a dicha playa está ocupada por grandes complejos turísticos, los cuales sí disponen de locales comerciales en su interior, aunque es de suponer que solo para los clientes de dichos complejos.

Servicio Transporte Público Colectivo

Uno de los cambios relacionados con la movilidad urbana que ha sufrido el núcleo de Costa Teguise es el referente al transporte público de pasajeros.

A lo largo de los últimos años, la empresa encargada del servicio de transporte interurbano público de la isla de Lanzarote, “Arrecife Bus” cuya imagen comercial es “Intercity Bus”, ha mejorado el servicio de guaguas, modificando el recorrido de las mismas, reduciendo líneas deficientes y unificándolas en líneas más rentables y eficaces en cuanto a recorrido, más concretamente, en octubre de 2014, las líneas 310, 311, 312 y 313 fueron sustituidas por las nuevas líneas 31 y 33.

En agosto de 2014 se incrementó el precio del servicio. La nueva tarifa (mínimo de percepción) aprobada asciende a 1,40 €. La tarifa kilométrica, IGIC incluido, ha quedado fijada en 0,095 €/kilómetro.

- Línea 31: Costa Teguise – Caleta de Famara ➔ Sustituye a las líneas 310 y 313 reduciendo recorrido ya que parte de Costa Teguise, y no desde Arrecife como lo hacía la Línea 313. El inicio de la Línea 31 se encuentra en el Hotel Salinas, recorre nuestro ámbito de actuación por la Av. de las Islas Canarias, con paradas en Lanzarote Gardens y Puerto Marinero, y asciende por la Av. el Golf. Esta Línea se dirige al centro de la isla con paradas en los núcleos principales: Tahiche, Nazaret, Teguise, y llegando finalmente a Caleta de Famara. La duración del recorrido es de 45 minutos y tiene una frecuencia de 7 servicios al día de lunes a viernes y 6 servicios al día los sábados y domingos.

- Línea 33: Costa Teguise – Caleta de Famara – Muñique. Sustituye a la línea 310 pero aumenta su recorrido ya que parte del Hotel Salinas, y no desde Playa Bastián como lo hacía la línea 310. La línea 33 refuerza a la línea 31 ya que tiene el mismo recorrido y número de paradas hasta Caleta Famara. A partir de este punto continúa su recorrido por Soo, Muñique para acabar finalmente en Tiagua. Posee una frecuencia de paso muy baja (tres servicios diarios) operando únicamente de lunes a viernes. La duración del recorrido es de 60 minutos.

El resto de líneas, relevantes a Costa Teguise, han sufrido algunas modificaciones como la frecuencia de paso y paradas. Destacar la Línea 03: Costa Teguise-Puerto del Carmen, siendo la línea más demandada y más rentable del servicio. La duración del recorrido desde su origen es aproximadamente de 60 min. y posee una frecuencia de paso elevada (20 minutos).

Las mejoras realizadas en el servicio de guaguas se centran principalmente en la zona turística de la isla, incluyendo líneas internas en los núcleos turísticos más importantes de la misma y mejorando la conexión de éstos con la capital insular.

Red Ciclable

El núcleo poblacional de Costa Teguise cuenta con un carril bici de un único tramo, siendo el inicio aproximadamente a la altura de la Calle Las Aulagas recorriendo La Avenida de Los Cocederos, en su parte de paseo marítimo, hasta su encuentro con la Calle Las Olas.

En el tramo de La Avenida de Los Cocederos coexiste el carril bici con una senda peatonal. Este carril bici tiene una longitud aproximada de 1,25 Km. El carril bici comparte plataforma con la senda peatonal, estando ambos bien diferenciados, por pavimentos diferentes.

Red de Aparcamientos

Con respecto a la red de aparcamientos, en la totalidad del núcleo se encuentran aproximadamente 13.877 plazas de aparcamientos públicos, de los cuales tan solo 22 corresponden a plazas para minusválidos. A continuación se muestra una tabla donde se contabilizan los mismos según zona de estudio y tipología del mismo.

ZONA	APARCAMIENTO EN LÍNEA	APARCAMIENTO EN BATERÍA	BOLSA DE APARCAMIENTO	APARCAMIENTO MINUSVÁLIDO	TOTAL
ZONA I	7.770	917	44.710	8	**3.727**
ZONA II	10.403	836	5.475	6	**2.640**
ZONA III	15.342	740	1.140	1	**3.411**
ZONA IV	16.785	440	13.967	7	**4.099**
TOTAL	**50.300**	**2.933**	**65.292**	**22**	**13.877**

4.6. Espacios libres públicos

Existe una gran cantidad de superficie destinada a espacios libres un 25% de la superficie total de Costa Teguise), aunque la gran mayoría está sin ajardinar o equipar. La abundancia de espacios libres no tratados, como es el caso de los cauces de los barrancos, zonas situadas en el área residencial (al Norte de la Avda. de Las Palmeras) y los límites del núcleo, hacen que la integración con su entorno más próximo sea deficiente.

Cauce de barranco sin tratamiento de espacio libre.

En cuanto al interior del ámbito de actuación predominan los espacios libres tratados, con diferente grado de actuación en cada caso. La zona del Pueblo Marinero se caracteriza por contar con espacios más estáticos; sin embargo al norte, en el borde superior del ámbito, destacan los espacios más dinámicos con un tratamiento básico.

Distinguiendo entre espacios peatonales dinámicos y estáticos, se podría decir que predominan los espacios dinámicos en el interior del Pueblo Marinero, la zona del Jablillo, el Paseo Marítimo y las zonas de espacios libres tratados que se encuentran en los barrancos. Sin embargo, como zonas estáticas se encuentran la plaza del Pueblo Marinero, el anfiteatro ubicado junto a los Apartamentos Las Cucharas, dos parques suficientemente equipados y los miradores que se sitúan a lo largo del Paseo Marítimo, así como una serie de parques infantiles ubicados de manera dispersa por la totalidad del ámbito.

Uso espacios libres

Esta carencia de espacios de reunión está más ligada a la zona residencial que a la turística. No obstante, la plaza del Pueblo Marinero es la zona que mayor actividad presenta de todo el núcleo, siendo un aspecto a tener en cuenta en el ámbito de actuación.

Del mismo modo el paseo marítimo como espacio libre equipado, convierte esta franja litoral en una zona para el disfrute y da acceso a las playas de Bastián, del Jablillo y Las Cucharas, dando lugar a una auténtica área de recreo al aire libre para los turistas y residentes.

4.7. Morfología urbana

La urbanización de Costa Teguise se proyectó y ejecutó en su totalidad en una única fase, a raíz de la aprobación del Plan Parcial Especial de 1973, y sus posteriores modificaciones. Se caracteriza por la gran dimensión de la mayoría de sus manzanas. Esto ha provocado que, para adaptar este tipo de manzanas al uso residencial, se hayan ejecutado muchas calles sin salida, para así facilitar el acceso a las viviendas desde el viario principal.

Avda. de las Palmeras.

El trazado viario es en general de secciones amplias y se organiza en una trama regular y de forma lineal paralela a la costa, donde predominan los largos tramos longitudinales sobre los transversales. El acceso al núcleo desde Arrecife se desarrolla por la Avda. de Las Palmeras, vía principal, que recorre toda la urbanización longitudinalmente. En su punto medio se corta con la Avda. del Jablillo, principal conexión transversal del núcleo. Otra vía longitudinal que adquiere importancia es la Avda. Islas Canarias puesto que actúa como eje conductor de del ámbito de actuación. El resto de las vías presentan gran homogeneidad y es difícil distinguir su jerarquía.

Las edificaciones se retranquean respecto al viario, por lo que, al desvincular la edificación de la morfología de la manzana, los espacios públicos resultantes carecen de carácter urbano; un ejemplo claro de ello es la amplia bolsa de aparcamiento que aparece en la Avda. Islas Canarias. La excepción a esta tónica generalizada es la zona del Pueblo Marinero, en la que se cambia del trazado de amplias calles, al de estrechas calles peatonales, disminuyendo la escala urbana. Hay que destacar la singular trama del Pueblo Marinero, diseño de César Manrique, que se asemeja a un núcleo tradicional y que hace la función de centro urbano de Costa Teguise. Aquí la edificación es de baja altura, entre medianeras, con variedad de usos y un trazado laberíntico.

Zona del Pueblo Marinero.

Una de las características edificatorias más relevantes de Costa Teguise es la mezcla de tipologías que existe, especialmente entre las edificaciones residenciales y turísticas. Aunque destacan los grandes complejos hoteleros y de apartamentos, éstos comparten la localización con edificios menores y áreas de viviendas unifamiliares. Esto, sumado a la alternancia de vacíos (por las numerosas parcelas sin edificar) da como resultado un perfil complejo y heterogéneo de volumetrías.

Vista aérea de Costa Teguise.

En la zona norte del núcleo destacan las áreas residenciales dispersas de viviendas unifamiliares aisladas, como la urbanización del campo de golf, o el entorno de la Avda. del Golf y de la Ruta del Norte. Esta tipología se da también en la franja sur del núcleo, aunque con menos frecuencia, debido en su mayoría a establecimientos turísticos que han cambiado de uso turístico a residencial. La tipología entre medianeras de una o dos plantas se da en mayor medida en la zona residencial (franja al norte de la Avda. Islas Canarias), aunque existen también en la zona turística varios ejemplos, siendo la zona del Pueblo Marinero el más representativo.

El ámbito de actuación presenta una trama diferenciada en las dos vertientes de la Avda. Islas Canarias; en la zona sur se observa una trama orgánica con manzanas irregulares donde destaca el Pueblo Marinero, con una densidad alta y una ocupación media-alta, destacando algunos espacios sin edificar que hacen las veces de zonas de aparcamiento y esparcimiento. Asimismo en la zona norte de la misma Avda. se distingue una trama más ordenada y regular, derivada de las nuevas intervenciones, siendo la densidad y ocupación de la misma de grado medio, al no estar totalmente acometida.

Como en todo núcleo turístico, el tipo edificatorio varía dependiendo del tipo de establecimiento, predominando las construcciones entre 1 y 3 plantas, a excepción de las grandes construcciones con constituyen los complejos hoteleros como es el caso del hotel Grand Teguise Playa, que alcanza las siete plantas.

4.8. Análisis de la edificación y del producto turístico

Los establecimientos de alojamiento turístico se ubican sobre todo en la franja sur, desde la Avda. de Las Palmeras hasta la costa. La tipología edificatoria de éstos no es homogénea en todo el núcleo, pudiendo encontrase complejos en bloque, en hilera (tipo bungalows), tipo villas o aquéllos que incluyen la tipología en bloque el tipo villa. No obstante, la más usual es la tipología en bloque de baja y media altura (de 2 a 4 plantas).

4.8.1. Tipología y categoría de los establecimientos turísticos

Los tipos de establecimientos de alojamiento turístico existentes en el ámbito de actuación se clasifican dentro de dos modalidades: hotelera y extrahotelera.

Los establecimientos hoteleros se definen, según el Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, como el establecimiento turístico de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación.

El Decreto 142/2010 de 4 de octubre, define como establecimientos extrahoteleros a aquel establecimiento turístico de alojamiento que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios.

La modalidad predominante, es la extrahotelera, con una relación de 2,6 establecimientos por cada uno de la modalidad hotelera. Se distinguen básicamente, dos tipos de complejos extrahoteleros, el primero es el apartamento, entendiéndose este como la unidad de alojamiento que, integrada en un edificio con entrada común, se compone de los elementos mínimos de cocina, cuarto de baño, 1 o 2 dormitorios, así como de los enseres y mobiliario básico; y el segundo tipo es la villa, alojamiento que, con la clasificación de tres o más estrellas, compuesto por una o varias unidades de alojamiento, de tipología edificatoria aislada, dispone además de los indicado anteriormente para los apartamentos, de entrada independiente, zonas verdes de uso privativo para los clientes. Esta tipología de villas es más frecuente en la zona norte de la Avda. Islas Canarias, siendo la de apartamentos y la hotelera la más cercana a la costa.

Costa Teguise concentra un total de 16.920 plazas de alojamiento turístico. Contando con un 39.19 % de plazas hoteleras y un 60.81 % de extrahoteleras.

Los establecimientos hoteleros en el ámbito de estudio tienen una categoría entre 3 y 4 estrellas, siendo las cuatro estrellas lo predominante con un 76.58 % del total de las plazas hoteleras y un 30.01 % del total de plazas de alojamiento, existiendo un único hotel de 5 estrellas Lujo, el Gran Meliá Salinas.

La modalidad extrahotelera presenta dos categorías predominantes, la de tres y dos estrellas con un 61,04 % y un 30,54 % respectivamente, del total de plazas extrahoteleras. Se localizan, en su mayoría, en la franja litoral del ámbito.

La conclusión que se obtiene de este análisis es que mientras la oferta hotelera es de categoría media-alta, la extrahotelera es de categoría media, siendo ésta la oferta predominante en el núcleo.

4.8.2. Antigüedad y estado del alojamiento turístico

Las edificaciones turísticas en especial en el ámbito de estudio tienen en su mayoría más de 25 años. La característica fundamental es la obsolescencia de la planta de alojamiento y las obras de mantenimiento no son suficientes para conservar la competitividad de los establecimientos turísticos.

La concentración de los elementos turísticos más antiguos se sitúan en el Pueblo Marinero y la línea del paseo marítimo, con propiedades de más de 30 años de antigüedad, encontrándose estos con un estado de conservación catalogado como regular, con puntuales excepciones que se encuentran reformados como el hotel HD Beach Resort.

El grado de obsolescencia y deterioro que presentan los diversos complejos de alojamientos, guarda relación con la modalidad y categoría de los establecimientos, de tal manera que los complejos extrahoteleros de menor categoría son los que presentan peor estado de conservación y una imagen más degradada.

4.8.3. Plazas de alojamiento

El ámbito turístico de Costa Teguise cuenta con un total (según datos del Cabildo en 2014) de 16.920 plazas de alojamiento activas. La modalidad hotelera dispone de 6.631 plazas, de las cuales 5.078 pertenecen a hoteles de cuatro estrellas. La mayor concentración de plazas hoteleras está situada al sur de la Avda. de Las Palmeras. Los establecimientos extrahoteleros disponen de 10.289 plazas activas, concentrándose en establecimientos de dos y tres estrellas, siendo este último el de mayor carga con 6.280 plazas, un 61.04 % de la capacidad extrahotelera.

4.8.4. Oferta complementaria

A finales de la década de los 80, investigadores y técnicos plantean la introducción de elementos de la denominada oferta turística complementaria para la reestructuración de destinos en fase de madurez.

La oferta turística es el conjunto de bienes y servicios disponibles para uso o consumo de los turistas; puede ser básica compuesta por: recursos turísticos, infraestructuras (carreteras, puertos, etc.) y empresas turísticas (alojamiento, transporte, etc.); y puede ser complementaria, formada por: bares, restaurantes, centros de ocio, centros comerciales, etc.

Según el artículo 51 de la Ley de Turismo de Canarias de 1995, las empresas que con su actividad contribuyen a la oferta turística complementaria son: salas de fiestas, discotecas, salas de espectáculos y de baile; atracciones y espectáculos, actividades recreativas, de animación y demás esparcimiento y ocio; deportes, acción y aventura; y organización y asistencia a congresos y traducción simultánea.

A continuación se va a detallar la oferta complementaria existente en Costa Teguise.

Bares cafeterías y restaurantes

Es frecuente que en las zonas turísticas exista una amplia oferta de restauración para satisfacer las necesidades de alimentación de los turistas y en muchas ocasiones, también de los residentes.

En la siguiente tabla se muestran las cifras de la oferta de locales de restauración. Ésta se encuentra desglosada según la tipología de establecimiento, bar-cafetería y restaurante, en un período comprendido desde 2009 hasta 2013 y a nivel autonómico, insular y municipal.

	Canarias		Lanzarote		Teguise	
	Bar-Cafetería	Restaurante	Bar-Cafetería	Restaurante	Bar-Cafetería	Restaurante
	Total Establecimientos	Total Establecimientos	Total Establecimientos	Total Establecimientos	Total Establecimientos	Total Establecimientos
2.009	12.685	7.064	1.411	954	243	195
2.010	13.006	7.227	1.474	972	251	199
2.011	13.039	7.254	1.536	977	267	198
2.012	13.469	7.454	1.589	979	277	202
2.013	13.816	7.480	1.686	977	299	203

Fuente TURIDATA. Elaboración propia

Centros comerciales

En Costa Teguise existe un elevado número de Centros Comerciales, de los que un alto porcentaje se encuentra dentro del ámbito de estudio de este PMM.

Destaca por su elevado número de establecimientos y por la variedad de los mismos (electrónica, moda, joyería, etc), el Centro Comercial las Cucharas.

Golf

Lanzarote cuenta con tres campos de golf, uno de ellos situado en Costa Teguise: El “Costa Teguise Golf”, inaugurado en 1978, y localizado en las faldas de un volcán, que cuenta con 18 hoyos y más de 3.500 palmeras.

Centros de spa, talasoterapia y wellness

Son 5 los establecimientos de Spa, talasoterapia y wellness que configuran la oferta complementaria de salud.

-Beatriz Costa & Spa

-Blue Bay Lanzarote

-Vitalclass Lanzarote

-Barceló Lanzarote Resort

-Be Live Lanzarote Resort

Todos estos centros de Spa, están ubicados en establecimientos de alojamiento, pero pueden ser utilizados por cualquier usuario que así lo desee, pagando por los servicios que vaya a disfrutar.

Congresos

Ocurre prácticamente lo mismo con el turismo de congresos que con el de salud, ya que en total son 6 centros, todos vinculados a un establecimiento de alojamiento.

-Hotel Barceló Lanzarote Resort

-Hotel Beatriz Costa Teguise

-Hotel Be live Grand Teguise Playa

-Hotel Be Live Lanzarote Resort

-Hotel Gran Meliá Salinas Resort

-Vitalclass Lanzarote Sport & Wellness

Empresas de entretenimiento

Por lo que se refiere a las empresas de entretenimiento, las que se encuentran en Costa Teguise suman un total de once. Dentro de ellas, dos se dedican a actividades acuáticas (escuela de buceo y escuela de surf) y nueve a actividades terrestres (alquiler de bicicletas, senderismo, trekking, multiaventura, etc.)

Comercios

La principal actividad comercial se encuentra situada a lo largo del paseo de playa de Las Cucharas con diversos establecimientos de moda deportiva y calzado, destacando la gran oferta en tiendas de primeras marcas de ropa, complementos y equipamientos para la práctica del surf y windsurf.

En los locales del Centro Comercial las Cucharas y Pueblo Marinero y en La Avenida del Jablillo destacan los establecimientos diversos de electrónica y joyería. (FUENTE TURISMOLANZAROTE.COM)

Playas

Lanzarote cuenta con un gran número y variedad de playas, repartidas a lo largo de todo el litoral de la isla: de arena blanca, de arena oscura, de aguas tranquilas, etc. Costa Teguise a pesar de ser el segundo núcleo turístico de Lanzarote, posee una tranquilidad en sus playas, difícil de localizar en otras playas de la isla o del archipiélago.

A continuación se citan las playas y las principales características que poseen, así como los diferentes servicios de los que dispone cada una de ellas.

Nombre	Longitud	Anchura	Composición	Grado de urbanización	Grado de ocupación	Condiciones de baño	Servicios y equipamiento
El Ancla	150 metros	15 metros	roca y arena	semiurbana	alto	ventosa/ aguas tranquilas	papeleras y servicios de limpieza
El Bastián	375 metros	15 metros	roca y arena	urbana	alto	ventosa/ oleaje moderado	aseos, lavapiés, duchas, papeleras, servicios de limpieza, establecimientos de comida, establecimientos de bebida, alquiler de hamacas, alquiler de sombrillas
El Jablillo	350 metros	12 metros	roca y arena	urbana	alto	ventosa/ aguas tranquilas	lavapiés, duchas, papeleras, servicios de limpieza, teléfono, establecimientos de comida, establecimientos de bebida, alquiler de hamacas, alquiler de sombrillas, zona de submarinismo
Las Cucharas	640 metros	20 metros	arena	urbana	alto	ventosa/ oleaje moderado	aseos, lavapiés, duchas, papeleras, servicios de limpieza, teléfono, establecimientos de comida, establecimientos de bebida, alquiler de hamacas, alquiler de sombrillas, zona de práctica de surf
Los Charcos	450 metros	20 metros	arena	urbana	alto	ventosa/ oleaje moderado	lavapiés, duchas, papeleras, servicios de limpieza, alquiler de hamacas, alquiler de sombrillas, zona de práctica de surf
Los Charcos A	215 metros	5 metros	arena	urbana	medio	aguas tranquilas/ ventosa	aseos, lavapiés, duchas, papeleras, servicios de limpieza, establecimientos de comida, establecimientos de bebida, alquiler de hamacas, alquiler de sombrillas

Fuente: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Elaboración propia.

De las playas citadas anteriormente, se pueden destacar algunas particularidades:

-Playa de Las Cucharas: Es la única que posee bandera azul. Tiene paseo marítimo.

-Playa Los Charcos A: Es una playa artificial, situada delante del Hotel Sand Beach Resort.

Actividades recreativas

Parques temáticos

Aquapark Costa Teguise: Se encuentran en él diferentes atracciones acuáticas, para el público adulto y el infantil, además de servicios de restauración y compras. El parque cuenta con el certificado de calidad ISO 9001.

Aquarium: El Acuario de Lanzarote cuenta con más de un millón de litros de agua, distribuidos en 33 acuarios dónde se pueden observar cientos de especies marinas (especies típicas canarias y especies tropicales) y variedad de tiburones

Ocio nocturno

Costa Teguise es el lugar donde se concentra el ambiente nocturno del municipio. Existen diferentes lugares como terrazas, bares y pubs para todos los que buscan divertirse y disfrutar de la noche.

Pueblo marinero

Es un complejo de viviendas, con amplia zona comercial y una importante plaza donde se celebran diferentes eventos (Carnaval, Día de Canarias, Mercadillo, etc.), homenaje a la arquitectura tradicional canaria, con paredes blancas, carpintería verde y zonas ajardinadas.

Destaca su entrada principal, con un imponente arco y multitud de chimeneas, que recuerdan a los que existen en los tradicionales pueblos de Lanzarote.

4.9. Análisis socioeconómico

Este apartado presenta la situación socioeconómica de Costa Teguise, atendiendo a aspectos demográficos, aspectos sociales y aspectos económicos.

4.9.1. Aspectos demográficos

Introducción

Las personas que tienen su residencia habitual en el ámbito espacial de referencia son consideradas como la Población de Derecho.

Esta información viene recogida en el Padrón Municipal, como registro administrativo donde constan los vecinos de un municipio. Sus datos constituyen prueba fehaciente de residencia en el municipio y del domicilio habitual del habitante. Asimismo, se puede trabajar con los datos ofrecidos por el Censo de Población que se origina como un conjunto de operaciones de recopilación, resúmenes, valoración, análisis y publicación de los datos de carácter demográfico, cultural, económico y social de todos los habitantes del país (residentes tanto en vivienda como en establecimientos colectivos) y de sus divisiones político administrativas, referidos a un momento o período determinado. Los “censos” se elaboran una vez cada década, siendo la formación del Censo de Población una competencia exclusiva del Instituto Nacional de Estadística, que se apoyará en los datos de los Padrones municipales, y se llevará a cabo prestando los Ayuntamientos la colaboración que el Instituto Nacional de Estadística les solicite, y servirá para controlar la precisión de los datos padronales y, en su caso, para introducir en ellos las rectificaciones pertinentes, el “Censo” es más fiable que el “Padrón” pero tiene menos periodicidad.

Teniendo en cuenta estas premisas, en este documento se ha trabajado básicamente con los datos del Padrón Municipal, muy útil para analizar las tendencias de las series históricas.

Los últimos datos disponibles para el municipio de Teguise son del año 2013, donde la población es de 21.152 habitantes y se distribuyen de la siguiente manera:

TOTAL TEGUISE 2013					
Núcleos		**%**	**Núcleos**		**%**
CABRERAS (LAS)	**94**	**0,44%**	**VILLA DE TEGUISE**	**1.760**	**8,32%**
DISEMINADO	94	0,44%	VILLA DE TEGUISE	1.756	8,30%
CALETA DE FAMARA	**967**	**4,57%**	*DISEMINADO*	4	0,02%
CALETA DE FAMARA	792	3,74%	**TESEGUITE**	**270**	**1,28%**
FAMARA	142	0,67%	TESEGUITE	255	1,21%
DISEMINADO	33	0,16%	*DISEMINADO*	15	0,07%
CALETAS (LAS)	**151**	**0,71%**	**TIAGUA**	**291**	**1,38%**
COSTA TEGUISE	**7.876**	**37,24%**	TIAGUA	290	1,37%
LADERAS (LAS)	**67**	**0,32%**	*DISEMINADO*	1	0,00%
DISEMINADO	67	0,32%	**VALLES (LOS)**	**410**	**1,94%**
MOJON (EL)	**121**	**0,57%**	VALLES (LOS)	403	1,91%
MOJON (EL)	109	0,52%	*DISEMINADO*	7	0,03%
DISEMINADO	12	0,06%	**ANCONES (LOS)**	**56**	**0,26%**
MUÑIQUE	**371**	**1,75%**	*DISEMINADO*	56	0,26%
NAZARET	**923**	**4,36%**	**CALETA DE CABALLO**	**157**	**0,74%**
NAZARET	908	4,29%	**COCOTEROS (LOS)**	**275**	**1,30%**
DISEMINADO	15	0,07%	COCOTEROS (LOS)	254	1,20%
SOO	**622**	**2,94%**	*DISEMINADO*	21	0,10%
SOO	620	2,93%	**CHARCO DEL PALO**	**22**	**0,10%**
DISEMINADO	2	0,01%	**GRACIOSA (LA)**	**681**	**3,22%**
TAHICHE	**4.224**	**19,97%**	CALETA DE SEBO	679	3,21%
TAHICHE	4.094	19,36%	PEDRO BARBA	1	0,00%
DISEMINADO	130	0,61%	*DISEMINADO*	1	0,00%
TAO	**543**	**2,57%**	**TOMAREN**	**76**	**0,36%**
TAO	525	2,48%	*DISEMINADO*	76	0,36%
DISEMINADO	18	0,09%	**MOZAGA**	**383**	**1,81%**
GUATIZA	**812**	**3,84%**	**TOTAL**	**21,152**	**100%**

De la tabla anterior se puede observar que la población del municipio de Teguise se concentra en Costa Teguise y Tahiche, sumando estos dos núcleos el 57,21% de la población.

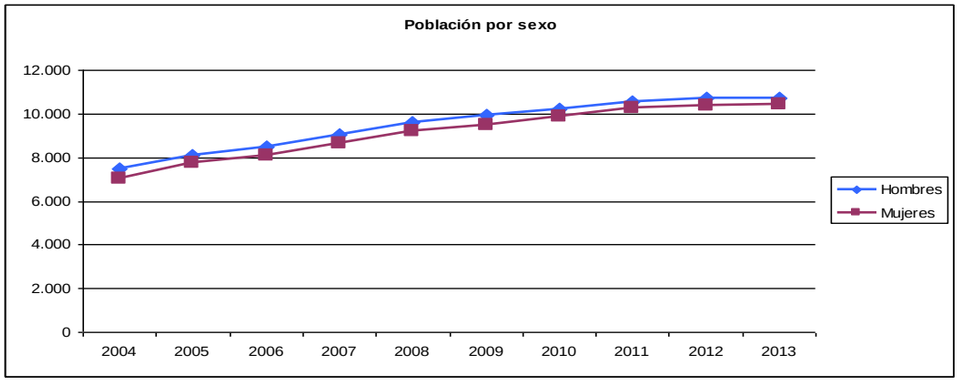
La población de Teguise ha ido en aumento en los últimos años, al igual que la población de Costa Teguise, que ha pasado de un 25% de la población de Teguise en 2.004 a un 37% en 2013.

Años	Teguise	Costa Teguise	%
2004	14.477	3.655	25,25%
2005	15.824	4.433	28,01%
2006	16.616	4.948	29,78%
2007	17.688	5.713	32,30%
2008	18.798	6.324	33,64%
2009	19.418	6.740	34,71%
2010	20.105	7.151	35,57%
2011	20.788	7.629	36,70%
2012	21.096	7.856	37,24%
2013	21.152	7.876	37,24%

Fuente ISTAC. Elaboración propia

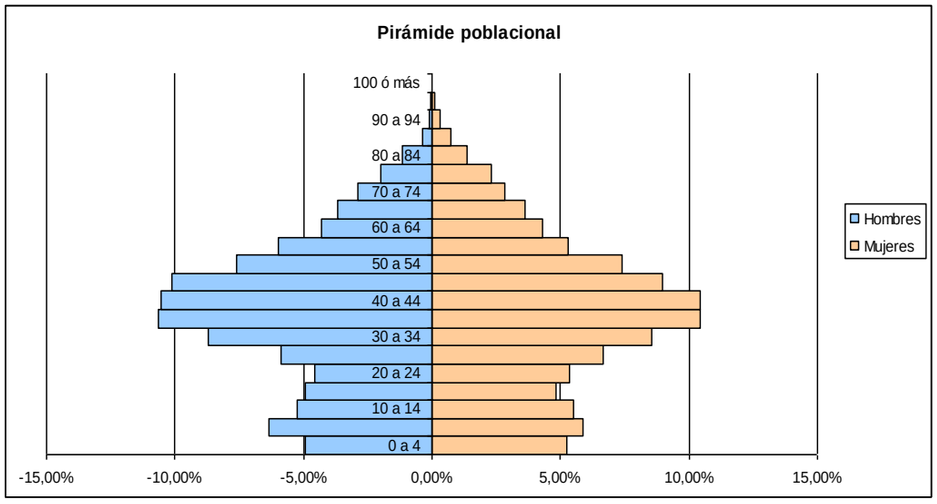
Población por sexo y edad

En los últimos diez años la diferencia entre el número de hombres y mujeres en Teguise se ha mantenido en torno al 51% de hombres y el 49% de mujeres. El siguiente gráfico muestra el crecimiento que ha experimentado la población en dicho período, llegando los hombres en el año 2013 a 10.698 y las mujeres a 10.454.



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

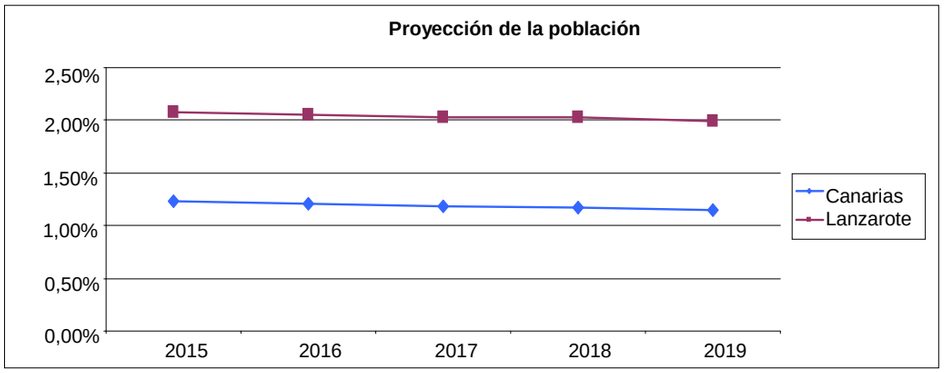
Teniendo en cuenta las edades de los habitantes del municipio, la pirámide poblacional muestra cómo el grupo más numeroso es el que abarca de los 35 a los 50 años. Se observa también una baja tasa de natalidad y de mortalidad, característica habitual en las sociedades desarrolladas.



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Estimación y proyección de la población

Según el estudio realizado por el Instituto Canario de Estadística (ISTAC) las tasas de crecimiento de la población canaria indican la progresiva, aunque moderada, reducción del ritmo de expansión. Como puede observarse en el gráfico, el decrecimiento que se ha estimado para Lanzarote es superior al del Archipiélago.



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Población extranjera

Uno de los aspectos más importantes a tener en cuenta a la hora de hacer un estudio sobre la población de Teguise es la población extranjera que reside en el municipio, ya que al ser un municipio principalmente turístico, muchos de sus habitantes no han nacido en España, sino que son turistas que se han quedado a vivir en la isla.

Como se observa en el gráfico siguiente, la población extranjera en Teguise, durante los últimos diez años, ha ido creciendo continuamente, llegando a su máximo en el año 2011, y comenzando a decrecer en los años posteriores.

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

En Teguise, la población extranjera pasa de 2.345 habitantes en el año 2004 a 5.167 habitantes en 2011, año en el que se alcanza el nivel más alto. En el año 2013 la población extranjera asciende a 4.700 habitantes, nivel similar al del año 2009.

La siguiente tabla muestra las principales nacionalidades de procedencia de la población extranjera, donde la mayoría son de origen europeo (Reino Unido).

Total pob. Extranjera	**4.700**	**22,22%**
EUROPA	**3.867**	**82,28%**
Alemania	806	20,84%
Francia	231	5,97%
Italia	419	10,84%
Reino Unido	1.650	42,67%
ÁFRICA	**184**	**3,91%**
Marruecos	145	78,80%
AMÉRICA	**428**	**9,11%**
Argentina	66	15,42%
Chile	8	1,87%
Colombia	80	18,69%
Venezuela	48	11,21%
ASIA	**219**	**4,66%**
China	144	65,75%
OCEANÍA	**2**	**0,04%**

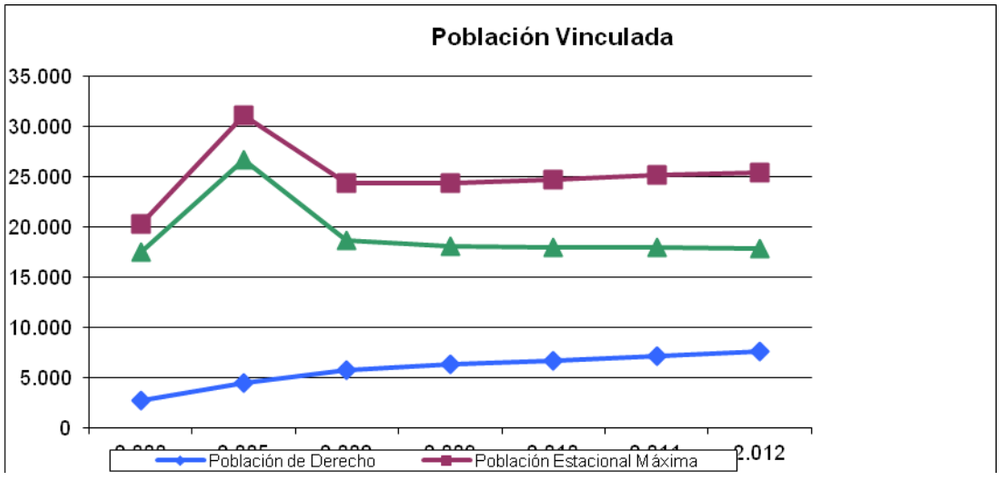
Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

La población extranjera en Teguise supone un 22,22% de la población del municipio. Dentro de ésta, el grupo más representativo está formado por los habitantes europeos, que representan el 82, 28 % de la población extranjera, siendo el Reino Unido el país con más habitantes residiendo en el municipio (el 42,67% de la población europea).

Población vinculada

La población vinculada, tiene como objetivo estimar la población que aún no residiendo, también utiliza un determinado territorio y se define como el conjunto de personas censables, que no teniendo residencia habitual en el municipio, tienen algún tipo de vinculación habitual, ya sea porque trabajan, estudian o tienen una segunda vivienda en el territorio de referencia y que utilizan con cierta frecuencia.

Para calcular la población vinculada hay que hablar primero de la población estacional máxima que será una cifra estimada ponderadamente a partir de las evoluciones demográficas periódicas (veranos y fines de semana) observados en los últimos años. Comprende el total de la población residente habitual más la ocasional. Por lo tanto, la población vinculada será la diferencia entre la población estacional máxima y la población de derecho de la zona.



El estudio de la población vinculada permite evaluar con independencia de la estacionalidad, la presión que el sector turístico ejerce sobre el municipio y los recursos.

4.9.2. Aspectos sociales

En esta área, se pueden encontrar aspectos relacionados con las prestaciones sociales de índole pública y privada, tales como indicadores culturales, de educación, vivienda, etc., con los que se pretende medir el bienestar de la sociedad y aportar información sobre la situación social de una región.

Cultura

En los aspectos relacionados con la cultura se realiza un inventario de las bibliotecas existentes y el patrimonio histórico.

De acuerdo a los datos publicados en el ISTAC, el número de bibliotecas en Lanzarote en al año 2010 es de 13, que según su titularidad están repartidas de la siguiente manera:

Lanzarote	
Nº de Bibliotecas	2010
TOTAL	13
Adm. Gral. del Estado	2
Gobierno de Canarias	0
Adm. Local	10
Privada	0
Universitaria	1
Otra titularidad	0

Fuente ISTAC. Elaboración propia.

El municipio cuenta con 3 bibliotecas públicas distribuidas a lo largo de su territorio.

BIBLIOTECAS PÚBLICAS EN TEGUISE
Biblioteca Pública Municipal de Teguise
Biblioteca del Centro Penitenciario de Lanzarote
Biblioteca de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

Fuente Ministerio de Cultura. Elaboración propia.

Asimismo conserva cuatro archivos históricos, de los que destaca uno municipal y uno parroquial.

ARCHIVOS DE TEGUISE
Archivo de la Parroquia de Nuestra señora de Guadalupe de Teguise
Archivo Municipal de Teguise
Archivo de la sociedad El Fomento de Tao
Archivo de la sociedad La Imparcial de Guatiza

Fuente Ministerio de Cultura. Elaboración propia.

El patrimonio histórico de Teguise presenta distintos lugares de interés a visitar, entre los que destacan salinas, yacimientos, ermitas e iglesias.

PATRIMONIO HISTÓRICO DE TEGUISE
Ermita de San Rafael
Salinas de Las Caletas
Salinas del Tío Joaquín
Las Salinas de Los Agujeros
Franja Oeste de La Graciosa
Zona Paleontológica de La Santa
Yacimiento de Tiagua
Jardín de Cactus
Fundación César Manrique
Franja Norte de la Isla de La Graciosa
Ermita de San Lorenzo y su Calvario
Jardines Interiores y Exteriores del Hotel Gran Meliá Salinas
Los Aljibes
Conjunto Histórico de la Villa
Yacimiento Arqueológico de Zonzamas con queseras y construcciones ciclópeas
Conjunto Histórico Artístico la Villa
Iglesia de San Miguel y su Torre
Castillo de Santa Bárbara

Fuente: Ministerio de Cultura. Elaboración propia.

Educación

Por medio de este indicador se puede conocer la situación educativa de una determinada población en un momento determinado a través del inventario de centros docentes existentes en el municipio y su comparativa con el total insular.

Teguise cuenta con 17 centros docentes no universitarios situados en su término municipal, de los cuales 15 son centros públicos y 2 son centros privados.

CENTROS EDUCATIVOS NO UNIVERSITARIOS	PÚBLICOS	PRIVADOS
Lanzarote	66	9
Teguise	15	2

Fuente: Consejería de Educación. Elaboración propia.

En relación con el nivel de estudios, en educación infantil en Lanzarote, de acuerdo a los datos aportados por el ISTAC, para el curso 2013-2014, el número de alumnos matriculados asciende a 4.232, de los que el 16,85% se encuentran matriculados en Teguise (713 alumnos). En cuanto a educación primaria, 9.331 alumnos cursaron dicho nivel en Lanzarote, un 15,58% de los mismos lo hicieron en Teguise (1.454 alumnos). Para el nivel de estudios correspondientes a los alumnos que cursan la ESO, en la isla lo cursaron 5.971 alumnos, un 12,14% (725 alumnos) en Teguise. Por último, el Bachillerato fue cursado por 2.009 alumnos en Lanzarote, un 10,40% (209 alumnos) lo hicieron en Teguise.

ESTUDIOS	LANZAROTE	TEGUISE	%
Infantil	4.232	713	16,85%
Primaria	9.331	1.454	15,58%
ESO	5.971	725	12,14%
Bachillerato	2.009	209	10,40%
TOTAL	21.543	3.101	14,39%

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Asimismo, Teguise cuenta también con una cede de la Universidad de Las Palmas d Gran Canaria, la Facultad de Ciencias de la Salud- Sección Lanzarote, donde se cursa el Grado de Enfermería.

Censo de viviendas

Respecto al análisis del número de viviendas en Lanzarote en el año 2001, de las 67.735 viviendas censadas en la isla, 9.170 se encuentran en Teguise.

VIVIENDAS CENSADAS 2001	LANZAROTE	TEGUISE
Viviendas principales	33.458	3.999
Viviendas secundarias	14.122	2.711
Viviendas vacías	8.767	853
Otro tipo de viviendas	11.388	1.607
TOTAL	67.735	9.170

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Las viviendas principales representan un 44% y las viviendas no principales, entre las que se encuentran las secundarias, vacías y otro tipo de vivienda, supusieron el 56% restante.

Otros indicadores sociales

Para concluir se procede a analizar otras variables que permitirán poder conocer la situación insular y municipal, para ello se presentan datos del parque de vehículos o los recursos sanitarios.

Para el año 2012 el parque de vehículos en el municipio de Teguise contaba con una flota de 15.662 vehículos, lo que representa un 2% de los vehículos de toda la provincia de Las Palmas.

VEHÍCULOS 2012	LAS PALMAS	TEGUISE
Furgonetas y Camiones	174.443	4.378
Autobuses	2.573	36
Turismos	502.396	10.082
Motocicletas	52.603	807
Tractores industriales	2.282	21
Remolques y semirremolques	7.637	90
Otros veh.	9.845	248
TOTAL	**751.779**	**15.662**

Fuente: Dirección General de Tráfico. Elaboración propia.

Para el año 2012 se ha estudiado la tasa de efectivos policiales que hay por cada 1.000 habitantes, concluyendo que en Teguise hay 2,2 policías locales por cada 1.000 habitantes. Este dato es superior a la media insular, donde se obtiene 1,8 policías locales por cada 1.000 habitantes y a la del archipiélago, donde es de 1,5 policías locales por cada 1.000 habitantes.

Los efectivos de Policía Local han pasado de 3.355 agentes en 2008 a 3.215 agentes en 2012. Sin embargo tanto en Lanzarote como en Teguise, el número de agentes ha aumentado en dicho período.

Policía local	CANARIAS	LANZAROTE	TEGUISE
2008	3.355	246	38
2009	3.335	251	35
2010	3.269	253	37
2011	3.219	248	38
2012	3.215	262	46

Fuente: Gobierno de Canarias. Elaboración propia.

En lo referente a los equipamientos sanitarios, el municipio cuenta con 3 consultorios y un centro de salud.

	Hospitales	Consultorios	Centros de Salud	Camas Hospitalarias
Lanzarote	3	10	6	430
Teguise		3	1	

Fuente: Ministerio de Sanidad. Elaboración propia.

4.9.3. Aspectos económicos

Valor Añadido Bruto (VAB) y Producto Interior Bruto (PIB)

En este apartado se analiza el PIB (Producto Interior Bruto) y el VAB (Valor añadido Bruto). Estos indicadores son muy útiles para estudiar la actividad económica (la riqueza) y su variación durante un determinado período de tiempo.

El PIB es el resultado final de las actividades productivas que tienen lugar en un país y se puede definir como la corriente de bienes y servicios finales producidos en una economía en un año y valorada en unidades monetarias. Se incluyen los bienes y servicios producidos en un país, aunque algunos factores que hayan contribuido a la producción puedan ser propiedad de extranjeras (capital o trabajo de no residentes).

El VAB es la diferencia entre el valor de la producción y de los consumos intermedios, y se perfila como la magnitud más representativa del proceso productivo. Su cuantía total sintetiza el valor de la producción, y su composición es el reflejo de la estructura económica del espacio a que tal magnitud haga referencia.

La siguiente tabla y la gráfica posterior muestran los datos del PIB y del VAB para Canarias y su tendencia desde el año 2008 hasta 2013.

PIB a precios de mercado	Canarias	Variación
2008	42.187.213,00 €	
2009	40.124.235,00 €	-4,89%
2010	40.477.808,00 €	0,88%
2011	40.717.748,00 €	0,59%
2012	40.171.597,00 €	-1,34%
2013	40.299.350,00 €	0,32%

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Fuente: ISTAC: Elaboración propia.

En Canarias, en 2009 el PIB experimentó una reducción del 4,89% con respecto al período anterior. En 2010 y 2011 se produjo un ligero incremento de menos de un 1% en cada período, para volver a caer en el año 2012, y en el año 2013 ha tenido un nuevo ascenso, aunque inferior a los sufridos en períodos anteriores.

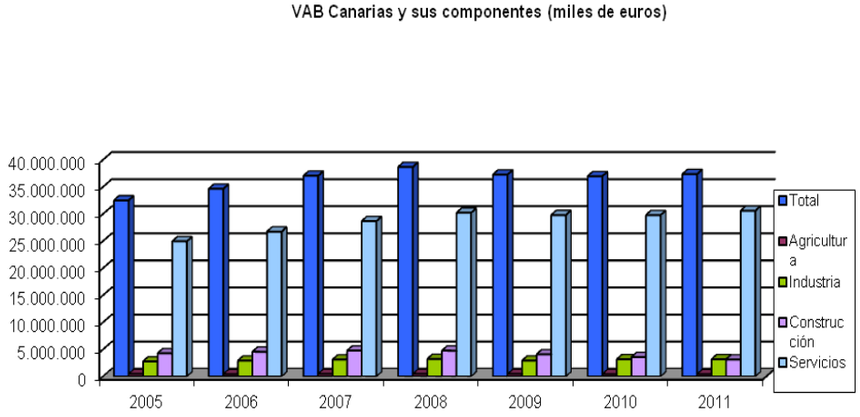
Con la siguiente tabla y gráfica se estudia los componentes del VAB y su evolución en el período 2008-2013 para Canarias con el objetivo de obtener información sobre los distintos sectores de la Economía Canarias.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
PRODUCTO INTERIOR BRUTO A PRECIOS DE MERCADO	42.187.213,00	40.124.235,00	40.477.808,00	40.717.748,00	40.171.597,00	40.299.350,00
Valor añadido bruto total	38.667.346,00	37.261.137,00	36.962.392,00	37.349.077,00	36.851.801,00	36.761.199,00
Impuestos netos sobre los productos	3.519.867,00	2.863.098,00	3.515.416,00	3.368.671,00	3.319.796,00	3.538.151,00

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Valor Añadido Bruto (VAB) a precios de mercado	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TOTAL	32.506.496	34.631.292	37.033.651	38.667.346	37.261.137	36.962.392	37.349.077
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca. (CNAE: A)	479.141	426.266	479.268	466.532	443.359	438.365	434.573
Industria y Energía. (CNAE: B_E)	2.791.533	2.911.237	3.108.063	3.235.278	2.924.437	3.171.153	3.177.821
Construcción. (CNAE: F)	4.293.236	4.555.533	4.773.541	4.757.135	4.096.827	3.561.382	3.140.941
Servicios	24.942.586	26.738.256	28.672.779	30.208.401	29.796.514	29.791.492	30.595.742

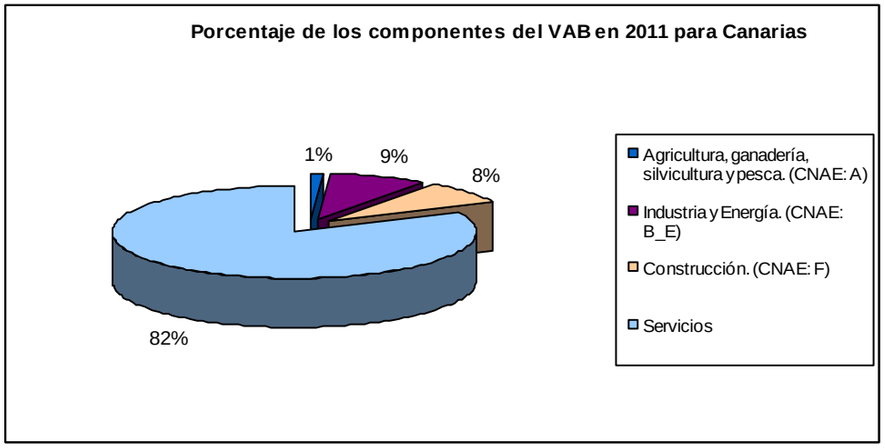
Fuente: ISTAC. Elaboración propia.



Fuente: ISTAC: Elaboración propia.

La tendencia del VAB es creciente entre el período 2005-2008; a partir del 2008 comienza el descenso del mismo. El sector servicios es el componente más representativo del VAB, seguido aunque muy de lejos por el sector de la construcción. El sector servicios varía en el mismo sentido que el VAB, lo que indica la importancia que tiene este sector dentro del VAB.

A continuación se muestra un gráfico del año 2011 para Canarias, en el que aparece el porcentaje de cada uno de los sectores del VAB, y por lo tanto, la influencia que tiene en la actividad Canaria el sector servicios, que supone un 82% del VAB. Esto indica que el motor económico de Canarias está basado en el sector servicios y, a su vez, en el turismo ya que muchas de las actividades del sector servicios van enfocadas al turista.



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

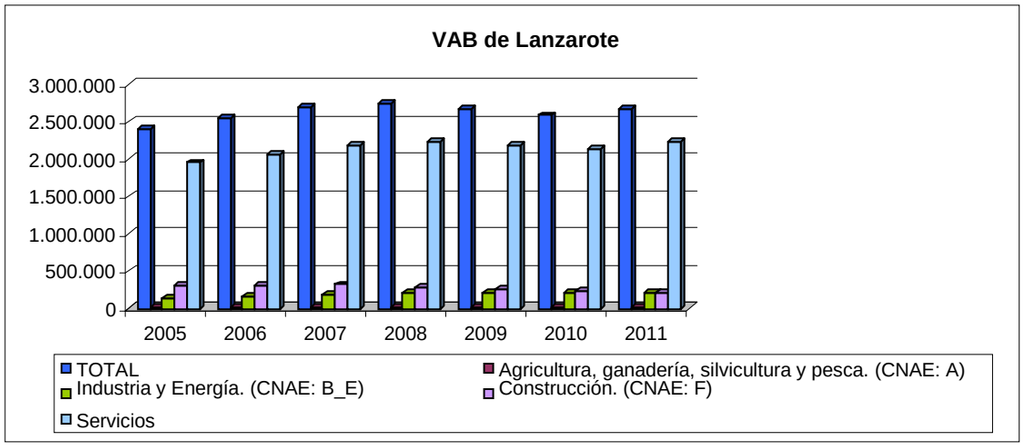
Debido a la importancia del sector servicios y concretamente del turismo, a continuación se muestran los datos sobre el PIB turístico a nivel de Canarias, y su comparación con el PIB total. Esta tabla demuestra la relevancia del turismo dentro de la economía canaria.

	2002	2003 (P)	2004 (P)	2005 (P)	2006 (A)	2007 (1ªE)
PIB TURÍSTICO (NOMINAL)	**10.732.042**	**11.348.193**	**11.960.950**	**12.304.461**	**13.144.487**	**14.151.405**
PIB TOTAL (NOMINAL)	31.983.042	34.476.647	36.701.487	39.447.156	42.459.615	45.507.219
% (PIB TURÍSTICO/PIB TOTAL)	33,55%	32,91%	32,58%	31,19%	30,95%	31,09%
PUESTOS DE TRABAJO TURÍSTICOS	**232.366**	**242.043**	**255.693**	**272.882**	**284.484**	**294.996**
PUESTOS DE TRABAJO TOTALES	794.195	823.702	861.128	897.036	933.594	968.091
% (P.T. TURÍSTICOS/P.T. TOTALES)	29,25%	29,38%	29,69%	30,42%	30,47%	30,47%

Fuente ISTAC. Elaboración propia.

El PIB turístico (nominal) entre 2002 y 2007 ha supuesto aproximadamente el 30% del PIB total (nominal); los puestos de trabajo turístico también están sobre el 30% del total de puestos de trabajo.

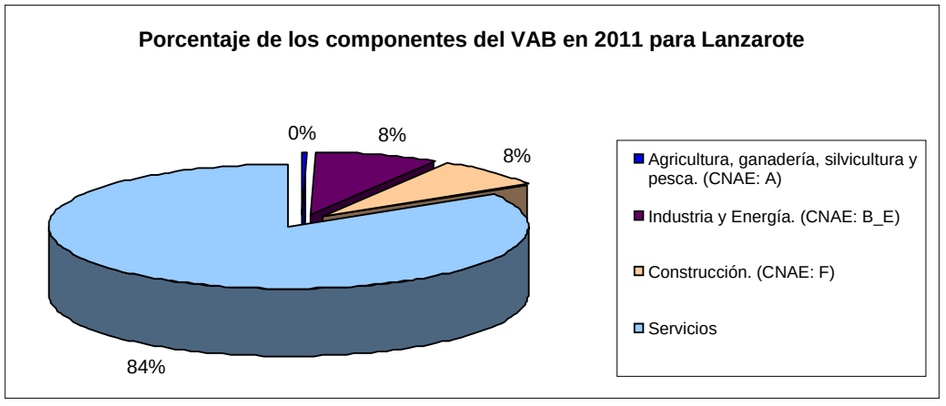
A continuación se estudia la tendencia que ha seguido el VAB en la isla de Lanzarote.



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

En Lanzarote, al igual que ocurre en Canarias, la tendencia del VAB es creciente entre 2005 y 2008 y el VAB y el sector servicios varían en el mismo sentido, lo que demuestra la importancia de este sector dentro de la economía de Lanzarote.

Los datos en porcentajes de los componentes del VAB para el año 2011, se muestran en el siguiente gráfico.

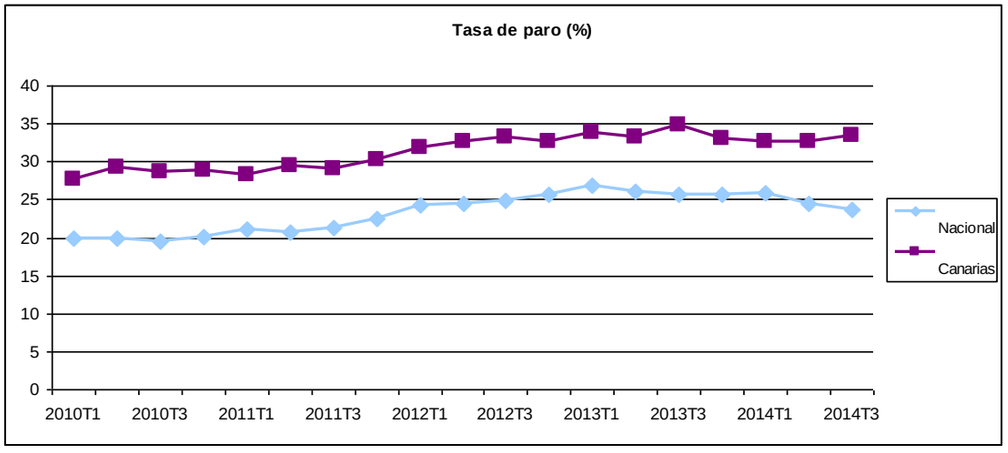


Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

El sector más relevante dentro del VAB de Lanzarote es el sector servicios, que representa el 84% del VAB. Con esto se concluye que el sector servicios es básico para Lanzarote, y que dentro de éste, el sector turístico se puede definir como motor de la actividad económica de las Islas Canarias.

Tasa de paro

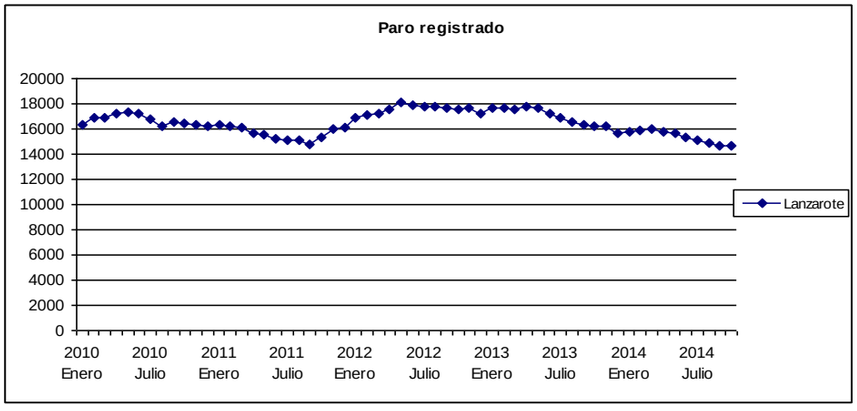
La tasa de paro es uno de los indicadores económicos que más preocupa a las diferentes administraciones por sus implicaciones sociales y de consumo. Los datos comparativos de la tasa de paro de España y de Canarias entre los años 2010 y 2014, se exponen en la siguiente tabla.



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

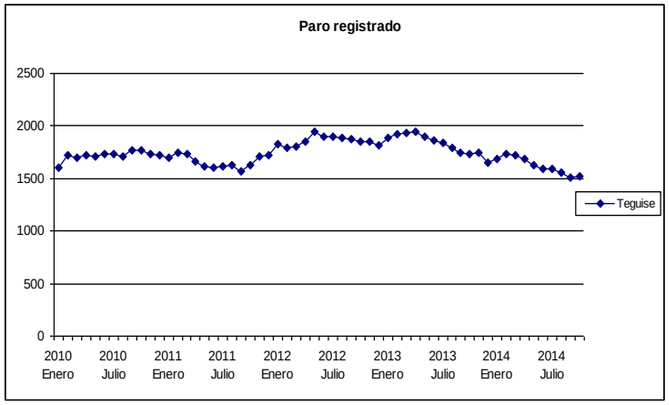
En el periodo de tiempo analizado (entre el primer trimestre de 2010 y el tercero de 2014), la tasa de paro de Canarias siempre ha estado por encima de la tasa de paro de España, esto provoca que Canarias sea una de las Comunidades que más está sufriendo las consecuencias de la crisis que atraviesa España. Otro aspecto a tener en cuenta es que en el 2014, las tasas de paro de España y Canarias presentan diferentes signos: mientras la tasa de paro nacional desciende en los trimestres analizados del 2014, la canaria no sólo no desciende, sino que el último dato analizado es superior al anterior.

En las dos siguientes gráficas se analiza la tendencia del paro registrado, para Lanzarote y para Teguise.



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

En el caso de Lanzarote la gráfica muestra un importante incremento del paro registrado entre septiembre de 2011 y mayo de 2012, donde se alcanza el dato más elevado del período analizado. A partir de ahí, se mantiene más o menos constante, para empezar a reducirse de manera continuada a partir de mayo de 2013.



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

En Teguise ocurre lo mismo que en Lanzarote, es decir, el paro registrado comienza a aumentar a partir de mayo de 2011, alcanzándose el máximo en mayo de 2012. A partir de esa fecha se mantiene estable y comienza a descender de manera continuada a partir de mayo de 2013.

Empleo

La siguiente tabla proporciona el número total medio trimestral de empleos en Lanzarote y en Teguise.

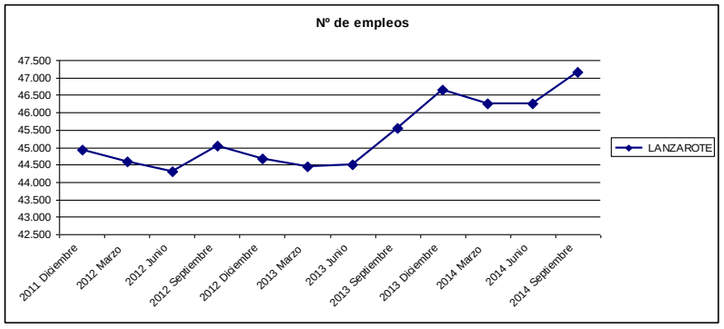
EMPLEOS	LANZAROTE	Teguise
2011 Diciembre	44.918	5.959
2012 Marzo	44.581	5.918
2012 Junio	**44.296**	**5.834**
2012 Septiembre	45.030	6.191
2012 Diciembre	44.667	5.960
2013 Marzo	44.438	6.065
2013 Junio	44.519	6.181
2013 Septiembre	45.555	6.377
2013 Diciembre	46.662	6.502
2014 Marzo	46.248	6.567
2014 Junio	46.244	6.734
2014 Septiembre	**47.165**	**6.752**
Variación	**5%**	**13%**

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Tanto en Lanzarote como en Teguise se alcanza el menor número de empleos en Junio de 2012, y en ambos ámbitos a partir de Diciembre de 2012 comienza una continua creación de empleo. Desde diciembre de 2011

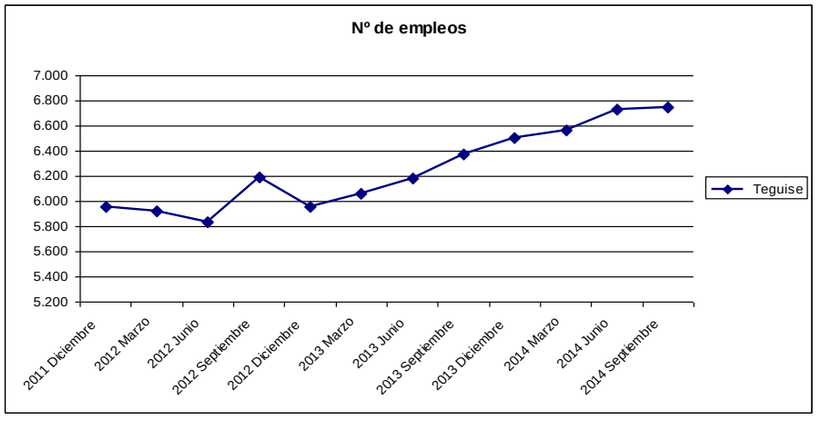
hasta Septiembre de 2014, el número de empleos ha experimentado un aumento del 5% a nivel insular, mientras que a nivel municipal ese incremento ha sido superior, llegando a un 13%.

En los siguientes gráficos se analizan los datos anteriores representando la tendencia seguida por el número medio de empleos de forma trimestral, para Lanzarote y Teguise. En primer lugar se estudia el caso de Lanzarote.



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

En este gráfico la tendencia inicial es decreciente, excepto en septiembre de 2012, donde hay un pequeño repunte. A partir de junio la tendencia pasa a ser creciente, de manera más o menos continuada.



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

En el caso de Teguise, la gráfica presenta una tendencia decreciente hasta junio de 2012, y a partir de ahí cambia de signo y se mantiene creciente en el resto del período estudiado.

A continuación se estudia el porcentaje de empleos en los diferentes sectores económicos en el tercer trimestre de 2014, tanto para Teguise como para Lanzarote.

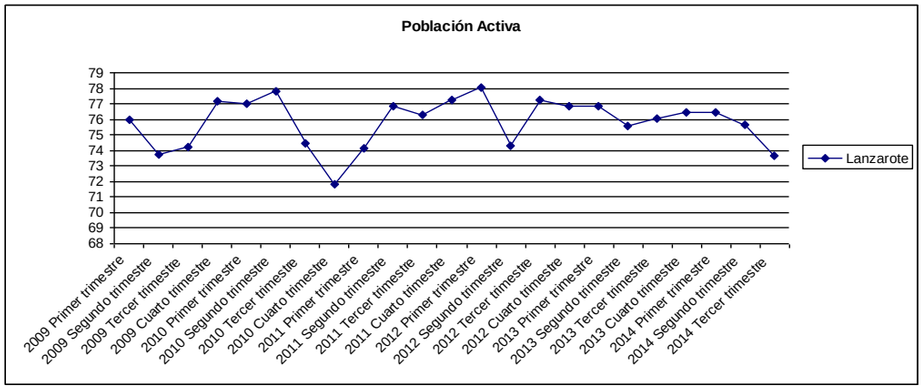
En Lanzarote el sector que aporta el mayor porcentaje de empleos para la isla es el sector servicios, con un 90% del total de empleos. Dicho sector se encuentra seguido muy de lejos por la construcción que representa el 6%, la industria con un 3% y la agricultura con un 1%.

En Teguise el sector servicios representa el 92% del total de empleos, mientras la construcción representa un 4%, la industria representa un 3% y la agricultura un 1%. El porcentaje de empleos en el sector servicios es superior a la media de la isla, debido a que Teguise es un municipio turístico, y ésta es su actividad principal.

Población activa

La población activa de un país se define como la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente.

En el siguiente gráfico se muestra la tendencia seguida por la población activa de Lanzarote. Los datos estudiados son trimestrales y abarcan desde el 2009 hasta el tercer trimestre de 2014.



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

La población activa en Lanzarote presenta variaciones a lo largo del periodo estudiado, destacando el cuarto trimestre de 2010, donde se alcanza el punto mínimo del periodo y el segundo trimestre de 2010 y el primer trimestre de 2012, donde alcanzan el nivel máximo.

5. DIAGNOSIS

5.1. Descripción del ámbito de estudio

Costa Teguise es el principal núcleo turístico de Teguise, y el tercero de Lanzarote, después de Puerto del Carmen (Tías) y Playa Blanca (Yaiza). Se sitúa en la costa sur del municipio de Teguise, 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.

Se apoya sobre un terreno relativamente plano, con ligera pendiente hacia el mar, y con una línea de costa de unos 6 kilómetros. A lo largo del litoral se localizan cinco pequeñas playas de fácil acceso. El resto de la costa es rocosa, y con difícil acceso al mar.

Ortofoto de Costa Teguise, 2009

La ordenación y urbanización de Costa Teguise se han llevado a cabo conforme al "Plan Parcial Especial de Ordenación La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de Teguise", aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 31 de marzo de 1973, promovido por Unión Explosivos Río Tinto S.A.

Dada la extensión del ámbito, el Plan Parcial Especial lo dividió en zonas de menor tamaño, en función de su uso característico, algunas de las cuales cuentan con un Estudio de Detalle que definió las alineaciones y rasantes y en algunos casos, incluso, modificó el propio parcelario.

Además de las determinaciones genéricas para todo el ámbito de ordenación, para cada una de estas zonas, el Plan Parcial Especial recogió las determinaciones relativas a la edificabilidad, parcela mínima, máxima ocupación de parcela, separación a linderos, número máximo de plantas, altura de planta baja, voladizos y elementos similares, patios y chimeneas, uso específico y otros usos permitidos, zonas ajardinadas y deportivas y estándar de aparcamientos.

Tras su aprobación, este Plan Parcial Especial ha sufrido numerosas modificaciones, a través de los propios Estudios de Detalle aprobados y de la misma modificación de estos últimos. A partir de los correspondientes proyectos de urbanización, 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, que posteriormente fue anulada mediante Sentencia, tal como se expondrá más adelante.

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

A pesar de los años transcurridos desde que entrara en vigor este Plan Parcial Especial (1973), y de que en 2003, la COTMAC emitiera el último acuerdo sobre la aprobación de las Normas Subsidiarias de Teguise, el hecho de que se mantuviera la suspensión sobre los dos ámbitos turísticos del municipio (Costa Teguise y Island Homes), significa que el planeamiento vigente en la actualidad en nuestro ámbito de actuación sea el Plan Parcial Especial, sin perjuicio de aquellas determinaciones que el primer Plan de Modernización de Costa Teguise haya sustituido.

Este Segundo Plan de Modernización comenzó a redactarse cuando aún estaban en vigor en el municipio de Teguise las Normas Subsidiarias de Planeamiento suspendidas en el ámbito de Costa Teguise, siendo por tanto vigente el Plan Parcial Especial de 1973 en Costa Teguise. Sobre la base de este último se formuló el documento que ha sido sometido a los trámites de información pública y consultas, de acuerdo al artículo 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

El 18 de marzo de 2015 se publicó en el BOP de Las Palmas el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación y su normativa, entrando en vigor el 10 de abril de 2015, es decir, dentro del trámite de información pública y consultas. Por tanto se procede a la adaptación al nuevo planeamiento en vigor.

Para el presente estudio se han considerado los mismos límites del ámbito de estudio del Primer Plan de Modernización de Costa Teguise que corresponden al citado Plan Especial, incluyendo el Campo de Golf por considerarlo un equipamiento relevante para el núcleo turístico.

Ámbito de estudio

5.2. Diagnóstico ambiental

El diagnóstico ambiental resulta del chequeo realizado a cada una de las variables ambientales en la fase de análisis previo. Su objetivo es valorar el estado del sistema territorial, de los problemas que le afectan y del aprovechamiento de sus potencialidades, con el fin de poder tomar decisiones sobre su trayectoria. En este sentido, el diagnóstico ambiental se estructura en tres etapas, secuenciales y estrechamente vinculadas entre sí: un **diagnóstico descriptivo**, un **diagnóstico de la problemática ambiental** y un **diagnóstico de la capacidad de uso del territorio**.

5.2.1. Diagnóstico descriptivo

A modo de interpretación de la información recogida en el análisis ambiental, y por tanto, como reflejo de la realidad territorial, se ha generado una delimitación de unidades ambientales a partir de una diferenciación inicial, en el ámbito de estudio del Plan, del espacio edificado y del soporte territorial, que son los principales sistemas que lo organizan.

Unidades del espacio edificado

- **A.1 Área urbana de interior**

Para la delimitación de las unidades del área urbano-turística de interior, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: usos del suelo urbano, tipología edificatoria y relación espacio construido/espacio libre o ajardinado.

- **A.2 Frente urbano-litoral**

Para la delimitación de las unidades del frente urbano litoral, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: usos del suelo urbano, tipología edificatoria y relación espacio construido/espacio libre o ajardinado.

Unidades del soporte territorial

- **B.1 Grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana**

Para la delimitación de las unidades de los grandes ejes de conectividad y elementos de la trama urbana, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: jerarquía de los ejes viarios, tipología de los elementos de la trama urbana (ajardinamientos, espacios libres, espacios conectores…), y la presencia de vegetación.

- **B.2 Áreas periurbanas de transformación**

Para la delimitación de las unidades de las áreas periurbanas de transformación, se ha tenido en cuenta el nivel de antropización que presentan en la actualidad, lo cual parece la característica más relevante en ellas, ya que generalmente estas áreas están destinadas a completar la trama urbana en el futuro, cuando adopten el carácter urbano predominante del contexto territorial en que se ubican.

- **B.3 Grandes ejes ambientales y unidades con dominio de elementos naturales**

Para la delimitación de las unidades de los grandes ejes ambientales y de dominio de elementos naturales, se han tenido en cuenta los siguientes criterios: características físicas, valores ambientales en presencia y nivel de antropización.

- **B.4 Franja litoral:** se trata del corredor litoral no transformado.

La disposición en el territorio de todas estas unidades se plasma de manera disgregada, es decir, se da el caso de que una misma unidad (por ejemplo la A-2-5) se encuentre dividida en distintos polígonos, distribuidos de manera irregular por el territorio que ocupa el ámbito de estudio del Plan. Esto se debe a que las similitudes entre las interacciones de elementos y la disposición de estos, generalmente no se dan de manera continua.

Mediante la caracterización de las distintas unidades ambientales, el diagnóstico descriptivo permite interpretar el funcionamiento del ámbito, de manera que sirve para conocer cómo es y cómo funciona. Esto permite, en la posterior fase de ordenación, establecer propuestas diferenciadas y ajustadas a las distintas realidades del espacio considerado.

Según los resultados obtenidos en este diagnóstico descriptivo, se puede afirmar que el ámbito de estudio del Plan posee un carácter eminentemente urbano, donde el segundo gran grupo de unidades ambientales, las pertenecientes al soporte territorial, cobra un papel relevante en cuanto a la superficie de territorio que ocupa (56% de la superficie del ámbito), dándose un total de 25 unidades ambientales.

La caracterización de las unidades pertenecientes al espacio edificado se ha desarrollado teniendo en cuenta criterios como el uso existente, las tipologías edificatorias y la relación que se aprecia entre el espacio construido y el espacio libre, dando como resultado diferencias notables en base a estos aspectos, con un total de 44 unidades ambientales de esta tipología. En general la tipología edificatoria “en bloque” se diferencia positivamente del resto en cuanto a la proporción de espacios libres o ajardinados que presenta, correspondiendo en su mayoría a grandes instalaciones hoteleras. A su vez, son muy notables dentro de esta tipología de unidades, las que poseen

un carácter funcional relacionado con el uso turístico, aunque sin embargo, llegan a darse contrastes significativos entre las distintas unidades del espacio urbano de interior, como por ejemplo la presencia de parcelas urbanas sin uso que son unidades en sí mismas, ya que rompen totalmente el carácter funcional de su contexto inmediato.

El segundo gran grupo de unidades ambientales, las pertenecientes al soporte territorial, presentan un total de 25 unidades. Se caracteriza por la presencia de unidades del soporte funcional y unidades con dominancia de elementos naturales. Entre los primeros, se debe destacar la vertebración que ejercen sobre el territorio vías principales como la Avenida Las Palmeras, atravesando la totalidad del ámbito de un extremo a otro, y la amplia superficie que ocupan las áreas periurbanas de transformación en El Cortijo del Majo y La maleza de Tahiche. Entre las unidades con dominio de elementos naturales o grandes ejes ambientales, destaca la línea de costa que intercala playas y cantiles, por ser el mayor atractivo paisajístico de la zona.

5.2.2. Diagnóstico de la problemática ambiental

Una vez detectados, en la fase de análisis, los impactos ambientales existentes, se han identificado los diferentes problemas dominantes que contribuyen al detrimento de la calidad ambiental de las unidades ambientales definidas, dando como resultado la siguiente clasificación

- Unidades con dominio de problemática relacionada con las infraestructuras, siendo los problemas ambientales más relevantes que se han detectado los relacionados con antenas con escasa integración visual, concentración de tendido eléctrico y/o telefónico, mal estado de instalaciones eléctricas, elementos del saneamiento escasamente integrados.

- Unidades con dominio de problemática relacionada con la calidad estética de las edificaciones, destacándose por el mal estado de conservación de las edificaciones y/o tratamientos inadecuados de fachadas. edificaciones con exceso volumétrico, concentración excesiva de cartelería en fachadas, ubicación inadecuada por razones ambientales y/o paisajísticas.

- Unidades con dominio de problemática relacionada con espacios libres públicos, siendo los problemas ambientales significativos la degradación y presencia escasa del mobiliario urbano (papeleras, barandillas, luminarias,…) y la falta de mantenimiento de zonas ajardinadas.

- Unidades con dominio de problemática relacionada con el espacio no ocupado, vinculada a parcelas con escasa integración paisajística, escasa integración del borde urbano con respecto al espacio no ocupado y presencia de taludes y desmontes.

- Unidades con dominio de problemática relacionada con la funcionalidad urbana y la accesibilidad, asociada a la sección transversal excesiva de vías, accesos en mal estado y falta de continuidad de vías peatonales y/o carril bici.

- Unidades con dominio de problemática relacionada con la contaminación ambiental, siendo los problemas más destacados la presencia de gases contaminantes y ruidos por tráfico rodado excesivo, acumulaciones de partículas procedentes de espacios sin tratar, percepción constante de malos olores, concentración lumínica excesiva por cartelería, presencia de vertidos sólidos y/o líquidos.

5.2.3. Diagnóstico de la capacidad de uso

El diagnóstico de la capacidad de uso del territorio supone su valoración en función de su mérito para ser conservado, así como de sus posibilidades para ser aprovechado. En este sentido, se estructura a partir de tres diagnósticos específicos: **calidad para la conservación**, **limitaciones de uso** y **potencialidades**. En última instancia, la definición de las potencialidades del territorio tienen una vinculación directa con los otros dos diagnósticos sectoriales y determina, a la postre, las posibilidades de actuación que se materializan en la estrategia del Plan.

Al igual que sucedía con el diagnóstico de la problemática ambiental, los diagnósticos sectoriales que definen la capacidad de uso, toman como referente de valoración territorial las unidades ambientales caracterizadas para el ámbito de actuación del Plan.

Diagnóstico de la calidad para la conservación

Definidas las unidades ambientales por sus características más relevantes, se está en condiciones de evaluar las cualidades para la conservación con que cuentan para evitar y/o amortiguar su alteración (negativa). La representación espacial de este valor índica donde se localizan los elementos territoriales más importantes que deben conservarse, restringiendo, en lo posible, las actividades más agresivas hacia zonas menos valiosas.

Del diagnóstico general de los resultados alcanzados se deriva que de los 109 polígonos pertenecientes a las 69 unidades ambientales disgregadas existentes (que se encuentran representadas dentro del ámbito de estudio del Plan): el 30,28% de las unidades (33 polígonos), poseen una calidad para la conservación muy baja; un 22,02% de las unidades (24 polígonos), tienen un valoración baja; el 31,16% (34 polígonos) ostentan una valoración media; otro 15,60% de las unidades (17 polígonos) gozan de una calidad para la conservación alta; mientras que un 0,92% de las unidades del ámbito (1 polígono), poseen una valoración muy alta.

Del análisis individualizado de las unidades según su tipología se manifiesta que, con respecto a las del espacio edificado las mayores superficies se corresponden con una calidad para la conservación muy baja (41,39%) y baja (27,30%), lo cual es producto de la alta tasa de suelo que ocupan las edificaciones con respecto a las zonas ajardinadas de cada uno de los complejos constructivos, además de la escasa calidad visual, fruto principalmente del deterioro de las construcciones.

Con respecto al soporte funcional, existe una tendencia generalizada hacia una media calidad para la conservación (84,55% de la superficie) debido principalmente a las considerables superficies de áreas periurbanas de transformación y vías de comunicación sobre hábitat de cuevas no explotadas por el turismo y yacimientos arqueológicos sin excavar (localizadas principalmente al norte de la Avenida Las Palmeras). El resto de unidades, salvo el paseo marítimo de la Avenida Los Cocederos que tiene una alta calidad para la conservación, se caracterizan por una baja calidad para la conservación (14,13% de la superficie) dado que no presentan elementos naturales ni culturales de relevancia.

Por su parte, las unidades del soporte natural poseen en general una calidad para su conservación media (50,80% de la superficie de este tipo de unidades) y alta (46,16% de superficie). Las áreas con una calidad media se corresponden fundamentalmente con ejes ambientales medianamente transformados, con vegetación principalmente de sustitución. Por el contrario, en la franja litoral se localizan en los entornos con mayores niveles de biodiversidad y valores geomorfológicos, alcanzando los niveles más altos del conjunto del ámbito de estudio.

En conclusión, la calidad para la conservación en el ámbito de estudio del Plan se encuentra muy condicionada por las características de las áreas con vegetación, por la calidad visual de las unidades ambientales y sus valores ecológicos. De tal modo, se detecta una cierta sectorización: en la que la calidad alta y muy alta prevalece en las unidades con dominio de valores natural; mientras que los valores bajos y muy bajos despuntan en el espacio con mayores niveles de antropización.

Diagnóstico de las limitaciones de uso

Las limitaciones de uso derivadas de las condiciones ambientales están relacionadas con la coincidencia, en determinados puntos del territorio, de un cierto número de recursos o limitaciones físicas (paisajes singulares, elementos singulares de la flora y la fauna, los valores patrimoniales, etc.), que determinarán el grado de restricciones para el desarrollo de usos y actividades asociadas al turismo, que impliquen una transformación sustancial de las condiciones del sistema natural o del patrimonio cultural existente. En este sentido, el diagnóstico evidencia que un 76,76% de la superficie del ámbito presenta limitaciones de uso por condiciones ambientales de algún tipo, siendo las principales las siguientes:

1. Limitaciones de uso derivadas de la calidad visual del paisaje en soporte natural.

Una vez se ha diagnosticado el territorio con respecto a esta variable, los resultados denotan la existencia de varias unidades con este tipo de limitaciones (2,92% de la superficie del ámbito de estudio), las cuales se ubican en la franja litoral correspondiéndose con cantiles y playas de calidad visual alta.

2. Limitaciones de uso derivadas de los elementos bióticos terrestres

El análisis de las características faunística y del soporte vegetal revela una moderada presencia de las mismas en el paisaje urbano, dado que se trata del tipo de limitación más abundante en el ámbito de estudio (70,81% de la superficie). Además, subsiste la conveniencia, motivada en algunos casos por cuestiones legales o vinculantes, de que se genere un marco de limitaciones espaciales para determinados ámbitos a partir de su catalogación como áreas de interés ecológico de cara a la conservación (Zonas de Especial Conservación, Zona de Especial Protección para las Aves y hábitats).

Por tanto, a efectos de este marco, son el hábitat natural de interés comunitario cuevas no explotadas por el turismo y el matorral de balancón, los factores limitantes para determinadas actuaciones antrópicas en el territorio estudiado. A pesar de que el hábitat de cuevas no explotadas por el turismo ocupa una considerable superficie del ámbito de estudio, la superficie incorporada en esta categoría es considerablemente superior, ya que en él se han incorporado todas aquellas unidades ambientales que incluyan, total o parcialmente el hábitat.

3. Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación en soporte natural.

El diagnosticado el territorio con respecto a esta variable, denota la existencia de varias unidades con este tipo de limitaciones (4,45% de la superficie del ámbito de estudio), las cuales se asemejan considerablemente con las unidades con limitaciones por calidad visual del paisaje en soporte natural. Éstas se ubican en la franja litoral correspondiéndose con cantiles y playas, y el eje ambiental con tabaibal amargo y matorral de sustitución.

4. Limitaciones de uso derivadas de los elementos de valor cultural

Esta limitación se corresponde con las unidades ambientales que poseen en su interior elementos con interés paleontológico, arqueológico, etnográfico o arquitectónico.

En el ámbito de este plan, se localizan unidades con elementos culturales en su interior en las áreas periurbanas de la Maleza de Tahiche y Cortijo del Majo por presencia de yacimientos arqueológicos, junto a paseos o vías principales por la presencia de esculturas catalogadas como bienes etnográficos, y las inmediaciones de la playa de Las Cucharas donde se localizan los bienes arquitectónicos de los Jardines del Hotel Meliá Salinas y el Pueblo Marinero.

Diagnóstico de potencialidades

Se entiende como tal diagnóstico, la evaluación o estimación de las unidades ambientales para acoger determinadas actividades, que repercutiendo de manera efectiva sobre el desarrollo económico del ámbito, no impliquen o tengan como resultado una modificación negativa del entorno. En otras palabras, la potencialidad se define como el conjunto de elementos positivos para la óptima utilización del territorio, en este caso, desde el punto de vista turístico. A continuación se hace una descripción de las potencialidades detectadas atendiendo a las tipologías definidas:

1. Unidades con potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad.

Las unidades con mayor potencial para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad del ámbito de estudio son principalmente las vías de comunicación con notables deficiencias para el tránsito peatonal, las áreas periurbanas de transformación que han experimentado procesos de degradación de las infraestructuras, el paseo marítimo de la Avenida de Los Cocederos que carece de continuidad del carril bici y la unidad del Pueblo Marinero que contiene parcelas escasamente integradas actualmente destinadas a aparcamiento. Estos entornos se constituyen como unidades ambientales del espacio urbano-turístico con un alto potencial para la vertebración y canalización de los flujos poblacionales, dado que todas ellas son susceptibles de mejorar sus conexiones, principalmente dentro de la franja litoral y entre ésta y la zona de interior en todo el ámbito; de homogeneizar los elementos del mobiliario urbano (papeleras, luminarias, elementos de sombra, etc.); de mejorar visualmente el espacio viario mediante la revitalización de zonas verdes; y de ampliar la red de carril bici, para mejorar el funcionamiento y la calidad estética de la ciudad turística.

Otra mejora posible en cuanto a la funcionalidad de los elementos existentes en el territorio, sería la posibilidad de crear un itinerario interpretativo de lugares con interés cultural, mediante el cual se potenciara la utilización de los recursos histórico-artísticos presentes.

2. Unidades con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres públicos.

En el ámbito de estudio del presente Plan existen varias unidades ambientales que contienen en su interior espacios libres públicos que están tratados y desaprovechados, o carecen de tratamiento alguno que permita explotarlos como recurso territorial.

Por otra parte, tanto en la costa como en el interior del ámbito existen varias unidades con parcelas urbanas sin edificar. En algunos casos, estas parcelas suponen unidades ambientales por sí mismas, que generan efectos nocivos sobre la calidad escénica de la ciudad turística, y en otros casos las unidades contienen en su interior alguna parcela escasamente integrada. Las mayores extensiones con potencial para la reconversión de usos y mejora de espacios libres se localizan en el interior del ámbito, generalmente en las áreas periurbanas de transformación y su entorno más próximo.

Estas unidades tienen especial trascendencia debido a su dimensión, a su proximidad a las principales áreas receptoras y de canalización de flujos, y al enorme potencial que poseen para acoger nuevas actividades

turísticas. Actualmente manifiestan en algunos casos impactos como la presencia de vertidos sólidos, cerramientos de escasa integración paisajística y una evidente perturbación de la escena urbana. La activación de los vacíos urbanos es siempre una oportunidad para la ciudad turística, por lo que se hace necesaria una intervención que reconvierta los usos actuales y/o que minimicen el impacto que generan estas parcelas sobre la calidad estética del ámbito. En la actualidad las deficiencias de algunos espacios libres públicos, hacen necesaria una actuación urgente sobre ellos, con lo que se facilitaría su recualificación y la mejora del conjunto del ámbito.

3. Unidades con potencial para el aprovechamiento de recursos territoriales infrautilizados.

Las unidades con recursos ambientales infrautilizados ocupan una gran extensión del ámbito y se distribuyen a lo largo de toda la línea de costa, las áreas periurbanas de transformación con yacimientos arqueológicos sin excavar, ejes ambientales y unidades del frente urbano litoral con bienes arquitectónicos en su interior.

Todas estas unidades tienen un elevado potencial, ya no solo por los recursos naturales o patrimoniales que contienen, sino por su distribución y conexión a lo largo de todo el ámbito, lo que incrementa la viabilidad de generar itinerarios para la oferta de actividades complementarias del sector turístico.

4. Unidades con potencial para la mejora de tratamiento estético y funcionalidad de las edificaciones

Varias unidades ambientales del ámbito de estudio, albergan en su interior edificaciones que presentan en la actualidad un estado de conservación del tratamiento de fachadas bastante deficiente, lo cual aporta un valor negativo a la calidad del paisaje de la zona. Destacan algunas unidades que se encuentran en entornos de alta visibilidad como el frente urbano litoral, parcelas con construcciones inacabadas o en mal estado de conservación y unidades con equipamientos comerciales de escasa calidad que afectan de forma negativa a cuencas visuales.

En este sentido, se detecta en ellas, la potencialidad para ofrecer un mejor servicio al turista, mediante la renovación o adecuación del tratamiento estético general, favoreciendo así, tanto la calidad visual de las propias edificaciones y servicio, como sinérgicamente la de su entorno. De manera general, con actuaciones de mejora estética y funcionalidad de las edificaciones se puede conseguir un incremento notable de la calidad del servicio de oferta turística que ofrece el ámbito del Plan.

5. Unidades con potencial para la integración paisajística y corrección de contaminación ambiental.

Esta potencialidad tiene la mayor distribución espacial en el ámbito, fruto de los considerables problemas ambientales detectados. Destacan unidades con elevado tráfico rodado, presencia de vertidos sólidos en parcelas sin edificar, vertidos líquidos en unidades de la costa, entre otras.

El desarrollo de medidas de integración paisajística y corrección de contaminación ambiental supondría un incremento notable de la calidad ambiental e imagen del ámbito turístico, dada la considerable extensión de citados perjuicios. A pesar de que esta potencialidad se encuentra estrechamente vinculada con el cambio de uso y mejora de espacios libres, dado que considerables unidades se incluyen en ambas categorías, esta potencialidad pretende desarrollar únicamente intervenciones ambientales/paisajísticas que minimicen el impacto, sin necesidad de cambios o reconversiones de usos.

5.3. Diagnóstico urbanístico

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.

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

Evaluación de carencias y debilidades del ámbito

Los problemas urbanísticos 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.

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.

Obsolescencia de espacios libres tratados, dotaciones y equipamientos.

Existe una inadecuada oferta de dotaciones y equipamientos, por su carácter obsoleto mencionado anteriormente en esta memoria, sobre todo vinculada al deporte y al ocio recreativo, cada vez más requerido por los turistas.

Los estudios realizados por el Instituto de Turismo de España y los datos aportados por EGATUR al cierre del año 2013 (Encuestas de Gasto Turístico) demuestran que cada vez son más los turistas que eligen su destino por la posibilidad de disfrutar de un modo diferente de su tiempo de ocio. Por otro lado, según el último balance del turismo publicado por el Instituto de Estudios sobre Turismo y el Anuario de estadísticas Deportivas del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, en el turismo interior (desplazamientos de la población del país) está cobrando gran relevancia los viajes vinculados al deporte, dato que aumenta aún más si nos referimos al turismo exterior (internacional), según el Instituto de Estudios Turísticos y EGATUR. Esto pone de manifiesto la necesidad de desarrollar la capacidad del núcleo turístico de albergar actividades deportivas con fines competitivos, recreativos

o espectáculo, es decir deporte profesional y de competición, y deporte de ocio, mediante infraestructuras y equipamientos deportivos, así como alojamiento, comercio, museos/exposiciones o servicios especializados en actividades deportivas.

Por otro lado, 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, así como de un equipamiento de relevancia municipal que actúen como foco atractor. Respecto a las dotaciones, el consultorio médico resulta insuficiente, faltan centros culturales, y la mayoría de las playas carecen de servicios. Se ha comenzado a tratar los espacios libres siguiendo las actuaciones indicadas en el Plan de Modernización en vigor, aunque no se han desarrollado en su totalidad quedando una gran cantidad de estos, que 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.

Obsolescencia de la planta de alojamiento turístico.

La oferta de alojamiento 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 de alojamiento, 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 de alojamiento turístico.

La falta de competitividad de Costa Teguise como destino turístico, y el deterioro de su oferta de alojamiento 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.

Zona comercial existente

Análisis de amenazas como destino turístico

Criterios de calidad y expectativas de los clientes.

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

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
8. 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.
- Paisaje: Diversas geoformas del litoral de Costa Teguise.
- Playas: Diferentes tipos de arena.
- Oferta lúdico-paisajística, cultural y etnográfica: Baja.
- Vías públicas - entorno urbano y natural: pavimento asfáltico y estado regular.

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

3. SATURACIÓN Y MASIFICACIÓN

- Espacios libres: 1.750.000m²
- Volumen - altura de las edificaciones residenciales: máximo 2 plantas
- Tránsito rodado: fluido y denso en calles concretas
- Concentración poblacional: 21.152 habitantes

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.

Lugar	Distancia
Aquapark	1,60 Km.
Pueblo Marinero	0,00 Km.
Playa Las Cucharas	286 m
CEIP Costa Teguise	2,00 Km.
CEIPS Arenas International	291 m
Hotel Beatriz Costa & Spa	1,00 Km.
Consultorio Salud	169 m
Hotel Salinas	600 m

5. SERVICIOS

- Alojamiento y tipos: 36,23% en oferta hotelera, 63,77% oferta extrahotelera, 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 Teguise, 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€.

Fecha hospedaje	Moneda, €
Verano 31/07/2010-31/08/2010	
Mansión Nazaret (EH2)	21,75 €
Apto. Celeste (EH2)	16,00 €
Media	**18,88 €**
Los Zocos Club (EH3)	31,50 €
Apto. Galeón Playa (EH3)	39,50 €

Fecha hospedaje	Moneda, €
Invierno 30/11/2010-31/12/2010	
H10 Lanzarote Garden (EH3)	31,50 €
Media	**31,50 €**
Barceló Lanzarote Resort (H4)	63,00 €
Occidental Allegro Oasis (H4)	79,68 €
Media total Invierno	**39,31 €**

Media	**35,50 €**
H10 Lanzarote Garden (EH3)	31,50 €
Media	**31,50 €**
Barceló Lanzarote Resort (H4)	63,00 €
Occidental Allegro Oasis (H4)	79,68 €
Media	**71,34 €**
Media total Verano	**39,31 €**
Invierno 30/11/2010-31/12/2010	
Mansión Nazaret (EH2)	21,75 €
Apto. Celeste (EH2)	16,00 €
Media	**18,88 €**
Los Zocos Club (EH3)	31,50 €
Apto. Galeón Playa (EH3)	39,50 €
Media	**35,50 €**

Media	**71,34 €**
Mayo 15-16/05/2011	
Mansión Nazaret (EH2)	14,25 €
Apto. Celeste (EH2)	16,00 €
Media	**15,13 €**
Los Zocos Club (EH3)	22,00 €
Apto. Galeón Playa (EH3)	35,20 €
Media	**28,60 €**
H10 Lanzarote Garden (EH3)	20,00 €
Media	**20,00 €**
Barceló Lanzarote Resort (H4)	52,00 €
Occidental Allegro Oasis (H4)	62,21 €
Media	**57,00 €**
Media total Mayo	**30,18 €**

Precios del transporte: 1,15 € desde Arrecife hasta Costa Teguise, 2,15 € desde Costa Teguise hasta Teguise (Arrecife Bus 2010).

Precios de los servicios:

Zonas comerciales de escaso atractivo.

Aquapark: 22,50 €/ adulto

Curso de surf: 270 €/semana.

Greenfield en el Club de Golf Costa Teguise: temporada baja 55 €. Temporada alta 68 €.

Paddle & Tennis Club Santa Rosa: 12€/hora.

7. GARANTÍAS

Seguridad ciudadana: 92,06% de los turistas encuestados opinan que Costa Teguise 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.
- Ámbitos de responsabilidad para mejorar la calidad percibida en la zona propuesta:

Para mejorar la calidad del núcleo turístico de Costa Teguise, se ha estudiado el "Plan para la Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguise" la realidad derivada de su aplicación. Pudiendo llegar a una serie de conclusiones que a continuación se exponen en forma de actuaciones e intervenciones.

Las actuaciones que se planteen deberán ir encaminadas a solucionar la problemática detectada para recuperar la calidad de la zona de Costa Teguise.

PROBLEMÁTICA
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

Mobiliario heterogéneo

Definición de potencialidades y debilidades del núcleo

Costa Teguise, presenta un importante litoral marítimo unido por seis diferentes playas, Los Charcos, Los Charcos A, 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.

Otro dato importante como debilidad, que afecta sobre todo al sector turístico, es que se han perdido muchas plazas de alojamiento turístico debido al cambio de uso de establecimientos turísticos a residenciales.

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:

Escasez de actividad de ocio.

1. Oferta hotelera y extrahotelera obsoleta, siendo la extrahotelera superior a la hotelera.
2. Escasa oferta cultural, de ocio y deportiva.
3. Abundantes espacios libres sin tratar.
4. Baja calidad de las infraestructuras complementarias del turismo.
5. Problemas de accesibilidad.
6. Escasa oferta comercial y de baja calidad.
7. Conexión transversal (interior – costa).
8. Paseo admite diversificación de actividad.

Puntos fuertes:

1. Existencias de cinco playas a lo largo de todo el litoral marítimo.
2. Proximidad a la capital y al aeropuerto.
3. Campo de golf.
4. Existencia de un acuario.
5. Parque acuático.
6. Amplia oferta de deportes acuáticos.
7. Realización de un campeonato de Windsurf con promoción a nivel mundial.
8. Amplia oferta de restauración.
9. Presencia de obras relevantes de César Manrique (Pueblo marinero, La Mareta, etc.).
10. Buena calidad del mar.
11. Disponibilidad de suelos para ampliar las dotaciones (espacio libre, deportivo, 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)

Resumiendo, Costa Teguise 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 Teguise 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.

5.4. Diagnóstico de movilidad

5.4.1. Diagnóstico Infraestructuras y servicios

Red viaria

Como se ha visto anteriormente, Costa Teguise cuenta con tres accesos al núcleo, ninguno de ellos presenta problemas destacables salvo deficiencias de pavimentos, muy frecuente en toda la red insular de carreteras y en el propio núcleo. El acceso que se encuentra en peores condiciones es el tercero, el correspondiente a la calle La Atalaya, cuyo principal problema se deriva de la falta de mantenimiento.

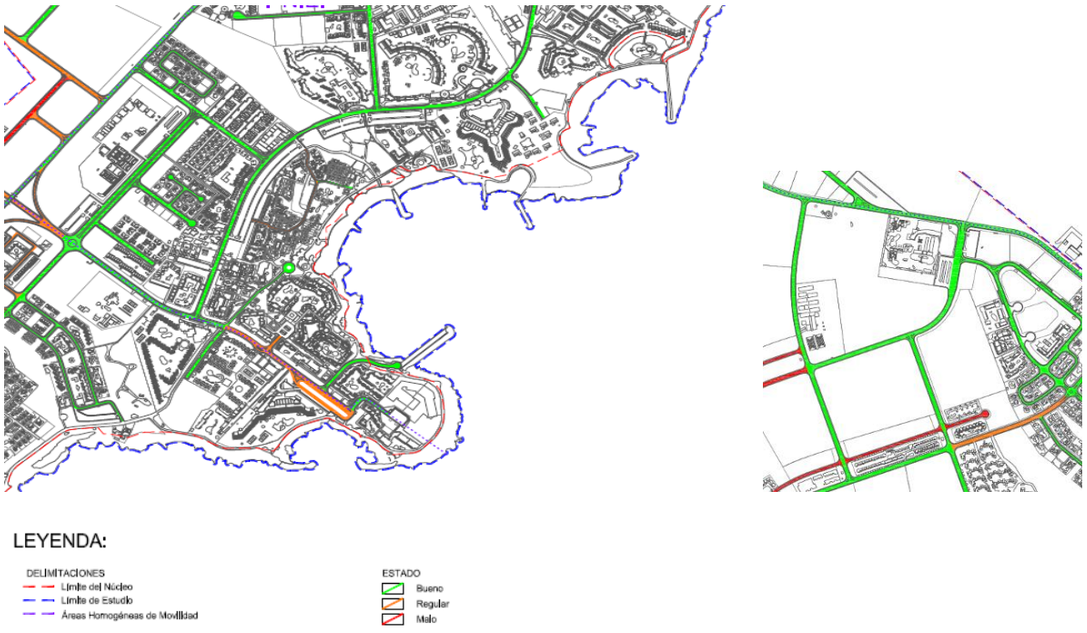
En cuanto al ámbito de actuación, los accesos a dicha zona se realizan principalmente a través de la Av. del Jablillo y Av. Islas Canarias, la cual se conecta con la Av. de Las Palmeras, una de las principales vías arteriales del núcleo, mediante conexiones transversales a través de las calles: Dragos, Acacias y Adelfas

En cuanto al estado en el que se encuentran las vías principales del núcleo, aquellas que por su función arterial forman parte del primer nivel de clasificación, se puede destacar que el principal problema que presentan estas vías es la falta de mantenimiento, principalmente en la banda peatonal, donde en muchos casos no existe acera y cuando existe no se encuentra adaptada a personas de movilidad reducida. El estado en el que se encuentran el resto de vías es muy similar, sus principales problemas se derivan de la falta de mantenimiento. La señalización horizontal (marcas viales) en algunos puntos está muy desgastada, necesitando un repaso para que sea completamente visible y no dé lugar a errores.

Desde el punto de vista del vehículo se puede decir que, en general, el área de estudio presenta facilidad para circular, aunque el mantenimiento no sea el adecuado, sin embargo uno de los principales problemas que se detectan en el ámbito de actuación del presente Plan se refiere a la red peatonal, la cual no se encuentra totalmente adaptada a las PMR.

En cuanto al estado de las vías rodadas dentro del ámbito de actuación, podemos decir que el pavimento se encuentra en buen estado en las principales vías como son: Av. De Canarias, Av. Del Mar, C/ de las Adelfas etc, excepto en la calle El Jablillo y un tramo de la C/De Las Piteras, donde el estado del pavimento es regular.

A continuación se muestra una imagen del ámbito de actuación donde se refleja el estado de las principales vías antes mencionadas.



Fuente: Estudio de Movilidad del Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise

5.4.2. Red Abastecimiento

En algunas zonas del territorio es muy importante la demanda de agua generada por el turismo y la segunda residencia (población estacional), llegando a superar a la demanda de la población fija en determinadas poblaciones.

El Plan Hidrológico de Lanzarote de 2014 evalúa la dotación bruta y neta según habitante permanente y estacional:

Municipio	*Dotaciones (l/hab-dia)*						*IPH*	
	Bruta			*Neta*			*Valor de referencia (l/hab-día)*	*Rango admisible (l-hab-día)*
	Pobl.	Tur.	Total	Pobl.	Tur.	Total		
Arrecife	185	504	194	108	294	113	180	100-270
Haría	185	500	199	108	292	116	180	100-330
San Bartolomé	185	491	186	108	286	108	180	100-330
Teguise	185	503	296	108	293	172	180	100-330
Tías	185	505	336	108	294	196	180	100-330
Tinajo	185	503	218	108	293	127	180	100-330
Yaiza	185	505	238	108	294	139	180	100-330

Fuente: Plan Hidrológico de Lanzarote (2014)

Teniendo en cuenta la población de Costa Teguise, las plazas hoteleras del mismo y la dotación en Teguise según población residente y turista mostrada en la tabla anterior, podemos hallar la demanda de agua de Costa Teguise:

Población Costa Teguise (2013)	Dotación (m3/día)	Total (m3/día)

7.876	0,108	850,60
Plazas hoteleras Costa Teguise		
16.920	0,293	4.957,56
Consumo total Costa Teguise		**5.808,16**

Teniendo en cuenta que la capacidad de los depósitos (dos cuadrados de 10.000 m3 y dos redondos de 4.500 m3) que abastecen a Costa Teguise es de 14.500 m3 y que el consumo total calculado en Costa Teguise es de 5.808,16 m3/día, podemos decir que la demanda de agua de abastecimiento está cubierta.

Una vez estudiada la red de abastecimiento podemos concluir los siguientes aspectos:

- El material del que están fabricados los tubos de abastecimiento es, en muchos tramos, de fibrocemento, que es un material en desuso debido a su posible toxicidad; además, el Cabildo de Lanzarote ha detectado que el estado de las tuberías es malo, ello se refleja en las pérdidas que sufre la red, siendo aproximadamente del 20%.

- La producción actual de agua de abastecimiento cubre las necesidades del núcleo, no detectándose problemas de relevancia, ni se considera que a corto plazo pueda peligrar el suministro.

5.4.3. Red de saneamiento

Una vez estudiada la red de saneamiento podemos concluir los siguientes aspectos:

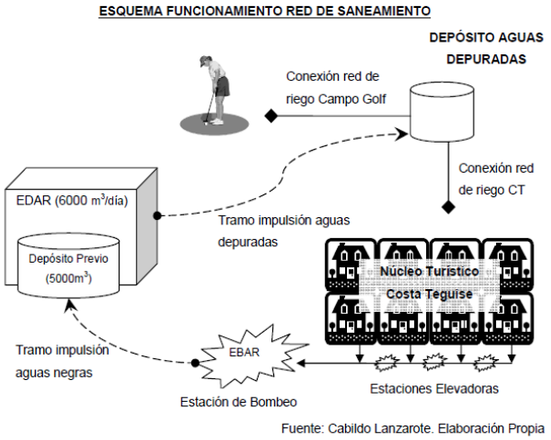
- Al tratarse de una red unitaria, que recoge tanto aguas negras como aguas blancas, existe la posibilidad, en el caso de fuertes lluvias, que la EDAR se sature, para evitarlo, las estaciones elevadoras, que disponen de un aliviadero expulsan el agua sobrante al mar, con el inconveniente de que no sólo se expulsan las aguas provenientes de las lluvias, sino también las que provienen de las casas, las cuales pueden contener productos perjudiciales para el ambiente marino.

- Un estudio realizado en el Núcleo Turístico de Costa Teguise, a petición de la Consejería de Turismo en el año 2006, ya detectaba problemas referentes a la casi saturación de la EDAR, y según la información facilitada por el Ayuntamiento está en estudio la ampliación de la capacidad de depuración a corto plazo, ya que esta EDAR debería a medio plazo depurar las aguas negras provenientes de otros núcleos como Tahíche.

- Prácticamente la totalidad del agua depurada del núcleo es consumida. La tendencia deseada sería que el 100% del agua consumida/utilizada sea depurada.

- El material del que están fabricados los tubos de saneamiento es de fibrocemento, aunque es un material en desuso debido a su posible toxicidad, al tratarse de aguas cuyo destino es la depuración no resulta un problema grave. Sin embargo sí se ha detectado que el estado de las tuberías es malo, ello se refleja en las pérdidas que sufre la red, siendo aproximadamente del 20%.

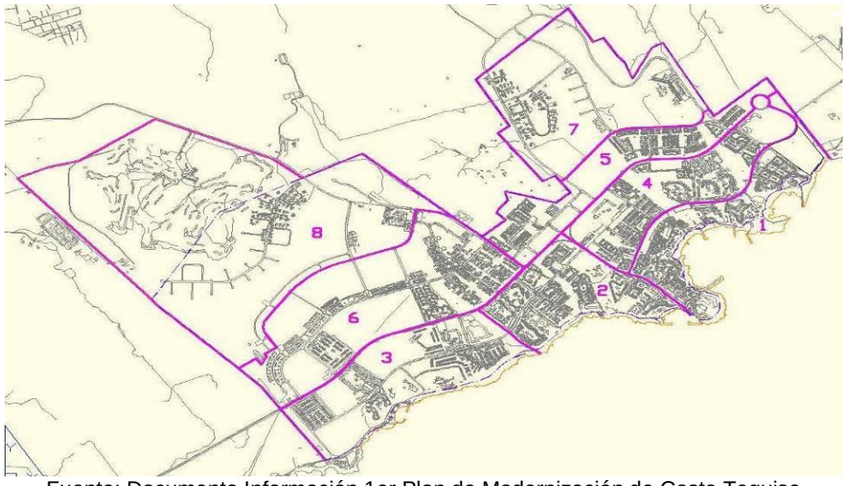
- De los 8 vertidos existentes desde tierra al mar en Costa Teguise, ninguno de ellos esta autorizado, según datos de la Viceconsejería de Medio Ambiente, 6 de ellos corresponden a los aliviaderos de los que disponen las EBARs, siendo el tipo de vertido en esos casos de agua residual urbana procedente de la red de saneamiento. Los otros 2 vertidos se tratan de canalizaciones para el paso del agua de los barranquillos que atraviesan el núcleo, vertiéndose a través de una conducción de desagüe a la costa.



Fuente: Cabildo Lanzarote. Elaboración Propia

5.4.4. Alumbrado público

El análisis del alumbrado público se ha llevado a cabo, según la división en ocho sectores que se ha hecho para el estudio del núcleo de Costa Teguise, tal y como se puede apreciar en la siguiente imagen:



Fuente: Documento Información 1er Plan de Modernización de Costa Teguise.

Centrándonos principalmente en el Sector 1 y parte del Sector 4, 6 y 8, dado que es la zona que abarca el ámbito de actuación, analizaremos el nivel de iluminación de dicho sector.

NOMBRE CALLE	NIVELES DE ILUMINACIÓN (ÁMBITO 1)
Av. Islas Canarias	En general regular, parking poco iluminado y Av. Islas Canarias con muchas luminarias apagadas.
El Bocinegro	En general malo, zona peatonal poco iluminada.
La Corvina	En general regular, zona de escalera bien iluminada, calzada regular y deficiente en acera contigua.
Las Gaviotas	En general regular, zona de acera bien iluminada, calzada regular y deficiente en acera contigua.
El Marrajo	En general regular, zona de acera bien iluminada, calzada regular y deficiente en acera contigua.
Av. Arenas Blancas	En general normal en avenida peatonal marítima.
El Tollo	Nivel de iluminación malo, escalera peatonal poco iluminada.
Rotonda Arenas Blancas/ Las Olas	Buen nivel de iluminación en general.
Av. Marítima	En general normal en avenida peatonal marítima.
La Mayor	Buen nivel de iluminación en general.
El Faustino	Nivel de iluminación en general normal en calle peatonal.
La Briota	Nivel de iluminación en general regular, zona peatonal.
Pueblo Marinero	Buen nivel de iluminación en general de acceso y dentro de plaza del pueblo marinero.
La Salema	En general normal en calle peatonal de acceso a zona de ocio del pueblo marinero.
El Crucero	En general regular, zona de acera bien iluminada, calzada regular y deficiente en acera contigua.
El Marrajo	En general normal, en calle peatonal y acceso de vehículos de emergencias deficiente.
Av. El Jablillo	En general regular, zona de acera normal, calzada regular.
Las Conchas	En general normal, zona de parking al fondo deficiente.
la Goleta	En general normal en avenida peatonal marítima, zona de acera bien iluminada, calzada regular.
Parking El Janubio/ La Falúa	Nivel de iluminación en general regular, zona de parking.
La Falúa	En general regular, zona de acera bien iluminada y deficiente en acera contigua, no homogéneo.
El Chinchorro	En general normal, aceras normal, calzada regular y zona de parking deficiente.

NOMBRE CALLE	NIVELES DE ILUMINACIÓN (ÁMBITO 4)
Av. Las Palmeras	En general un nivel muy bajo de iluminación.
Av. Del Mar	En general regular. Un poco floja la iluminación en este tramo.
Dragos	En general un nivel muy bueno de iluminación.
Acacias	En general un nivel muy bueno de iluminación.
Av.Islas Canarias	En general un nivel muy bueno de iluminación.

NOMBRE CALLE	NIVELES DE ILUMINACIÓN (ÁMBITO 6)
La Folía	En general regular. Un poco floja la iluminación en este tramo.
Isa	En general regular. Un poco floja la iluminación en este tramo.
Piteras	En general un nivel muy bueno de iluminación.
Yucas	En general un nivel muy bueno de iluminación.

NOMBRE CALLE	NIVELES DE ILUMINACIÓN (ÁMBITO 8)
Av. De Las Buganvillas	En general regular. Un poco floja la iluminación en este tramo, incluso hay tramos sin iluminar.
Av. Del Golf	En general un nivel muy bueno de iluminación.
La Malagueña	En general regular. Un poco floja la iluminación en este tramo.

Fuente: Datos de Campo 2010. Elaboración Propia

Del análisis anterior se deducen las siguientes conclusiones:

- Zonas desprovistas de alumbrado, sólo las zonas consolidadas por la edificación disponen de alumbrado público, quedando las zonas no consolidadas por la edificación no iluminadas, por falta del elemento completo de alumbrado, poste y/o luminaria, o bien por la falta de reposición de elementos en mal estado. Este último caso es que el presentan calles dentro del ámbito de estudio tales como la C/La Malagueña y la C/La Isa.

- Elevada heterogeneidad en los tipos de luminarias, existiendo un total de 14 tipos distintos de luminarias.

- Incremento desproporcionado de la demanda energética en los últimos años, y si no se toman medidas para solucionar el problema puede haber un colapso energético de la isla a corto plazo.

- Continúan existiendo líneas de MT aéreas, aunque no se localicen dentro del ámbito de actuación, se encuentran en las proximidades del núcleo.

5.4.5. Infraestructura de gestión de residuos

El ámbito de actuación cuenta con los contenedores necesarios para la recogida de los diferentes tipos de residuos generados en función de su naturaleza (RSU, papel-cartón, plásticos, vidrio y aceite). Además de los modelos de contenedores en superficie, existe un único punto donde se ubican una serie de contenedores soterrados, más concretamente en el cruce de la C/ Las Olas con el de la Av. Del Jablillo, de tal forma, que los contenedores se encuentran ocultos, quedando visible, únicamente, el dispositivo o buzón, por el que se introducen los residuos, lo cual minimiza el problema de los olores.

En nuestro estudio valoramos que al existir solamente un único grupo de contenedores soterrados, aconsejamos que en las zonas de nueva edificación se tenga en cuenta instalar más contenedores de este tipo. De la misma forma, en las zonas ya construidas, intentar sustituir los contenedores visibles por los soterrados. Dicha medida evitará la ocupación de la vía por parte de los contenedores así como los posibles olores ocasionados por los residuos.

El mejor medio para solventar este impacto, tan común y por otro lado muy fácil de evitar, es la concienciación ciudadana por medio de campañas eficaces y continuas y, por otro lado, la aplicación estricta de la normativa.

Dada la situación de los contenedores se puede decir que están repartidos uniformemente en la zona turística, pero en las zonas de nueva edificación o residencial hay carencia de los mismos, teniendo que desplazarse una distancia considerable hasta el contenedor más cercano.

La mayor parte de los residuos generados en el núcleo de Costa Teguise proceden de los turistas. Se intenta que cada vez sea menor el volumen de los mismos, promoviendo el reciclaje selectivo.

La gestión de los servicios de recogida y transporte de residuos urbanos y limpieza viaria en Costa Teguise se adjudicó en octubre de 2013 a la empresa Cespa que ha sido la encargada de renovar el parque de contenedores, parque de vehículos y sistemas de limpieza. Además se han instalado dos puntos limpios móviles que facilitan la buena recogida selectiva de aquellos residuos que necesitan un tratamiento diferente.

5.4.6. Movilidad

Red Peatonal. Accesibilidad

En el caso de la accesibilidad de los PMR, se puede considerar que el municipio no está dotado de una buena red adaptada para tales usuarios. Se carece de vados rebajados de pavimento troncocónico y anchos de senda suficientes para el paso entre otros factores de carencia. El núcleo de estudio cuenta con un total de 147 pasos de peatones, de los cuales sólo 38 poseen el rebaje correspondiente. De esos vados adaptados la mayoría se encuentran en la Av. Islas Canarias y Av. del Jablillo, donde prácticamente la totalidad de los pasos de peatones poseen el vado adaptado.

Como análisis general del estado en el que se encuentra la accesibilidad en el núcleo de Costa Teguise podemos decir:

- El mal estado que presentan algunas aceras por falta de mantenimiento o limpieza es un impedimento para la comodidad del usuario, viéndose obligado a esquivar el obstáculo presente en la acera, o simplemente sufrir un tropiezo por encontrarse un pavimento irregular y en mal estado.

- La carencia de aceras en calles tan importantes como la Av. de las Palmeras, donde aproximadamente el 80% de la vía no posee la acera pavimentada en su lado izquierdo (vista de oeste a este), y solamente uno de los pasos de peatones existentes en dicha avenida posee vado adaptado.

- Pocos vados peatonales adaptados, y todo sin que ninguno posea el correspondiente pavimento especial señalizador.

- Existen muchos itinerarios peatonales, que no solo no están correctamente adaptados, sino que sufren muchas interrupciones a lo largo de su recorrido.

- Ninguna de las playas está completamente adaptada, incumpliendo todas ellas en las pendientes de las rampas, aunque algunas sí tienen la achura, barandillas o pavimento que marca la ley de accesibilidad.

Red Viaria

En general, la red viaria para el tráfico rodado de Costa Teguise presenta una trama ordenada mediante una distribución longitudinal a través de tres avenidas: Av. de la Palmeras, Av. Del Mar y Av. Islas Canarias, las cuales reparten transversalmente el tráfico a través de dos avenidas: Av. del Golf (zona interior) y Av. del Jablillo (zona costera).

En el ámbito de actuación del presente PMM la Avenida del Jablillo, que se podría definir como la principal vía transversal del sector turístico del núcleo, es la encargada de acoger y distribuir el tráfico proveniente de la Av. de Las Palmeras, Av. del Mar y Av. Islas Canarias, además de estar situada en una de las zonas de mayor afluencia peatonal, lo que conlleva la existencia de bastantes pasos peatonales. Todo ello junto a la particularidad de que se trata de una calle sin salida, con aparcamientos a ambos márgenes, lo que la ha convertido en su tramo norte en el nexo de unión entre las vías citadas anteriormente (Las Palmeras, El Mar e Islas Canarias) y en su tramos sur en una “bolsa de aparcamientos”, donde los usuarios principalmente buscan aparcamientos, por lo que entre entradas y salidas de los aparcamientos, la reducida velocidad a la que circulan y los posibles estacionamientos en doble fila (que aunque prohibidos son inevitables) nos llevan a un nivel de servicio D e incluso F en horas punta, que corresponde a las condiciones de circulación en las que la intensidad de tráfico llega a alcanzar a la capacidad de la vía. En estas condiciones la velocidad media de todos los vehículos es prácticamente igual, del

orden de 15-20 km/h. Los vehículos forman largas colas con separaciones muy pequeñas entre sí. Son frecuentes las detenciones bruscas debidas a cualquier tipo de incidente. Es una situación límite, que puede mantenerse durante periodos cortos ya que a la larga se producirá alguna detención y se circulará con parones y arrancadas sucesivas.

Por lo tanto, en la situación actual, la Avenida del Jablillo dispone de una sección insuficiente para la intensidad de vehículos que soporta. Ya que la ampliación de la sección, tratándose de un núcleo ya consolidado, podría ser un tanto inviable o incluso costosa, se puede proponer la eliminación de los aparcamientos o incluso peatonalizar su tramo final, con lo que la función de la vía quedaría restringida únicamente a servir de unión, dando fluidez al tráfico no solo al eliminar las demoras producidas por el estacionamiento sino también al reducir las interrupciones producidas por los peatones, que se concentrarían principalmente en el tramos peatonal.

A continuación se muestra un esquema del ámbito de actuación indicando el nivel de servicio por sentido de circulación en las principales vías.

Fuente: Estudio de Movilidad Urbana. Segundo PMM de Costa Teguise.

Servicio Transporte Público Colectivo

En el ámbito de actuación se dispone de tres paradas de taxis: dos situadas en la Av. Islas Canarias, y una en la Av. El Jablillo. Como ya se ha indicado anteriormente, dichas vías son grandes generadoras de tráfico por su alta representación comercial.

Como es natural, algo similar ocurre con las paradas y líneas de guaguas, situándose en la Av. Islas Canarias para luego discurrir por la Av. El Gol y la Av. Del Mar. Se dispone de 5 paradas de guagua dentro del ámbito de actuación situándose todas ella en la Av. Islas Canarias.

Las paradas presentan una accesibilidad aceptable, aunque se pueden hacer mejoras en las mismas. Se muestra especial interés a la poca o nula existencia de marquesinas en dichas paradas así como mobiliario urbano como bancos, papeleras, paneles informativos, adaptación para minusválidos, presencia de vegetación u otros elementos que creen una zona agradable al usuario y le den sensación de que el tiempo de espera es menor.

Entre los factores para analizar la calidad de un sistema de transporte público cabe destacar: la frecuencia de paso o tiempo de espera, el precio del servicio, la duración del trayecto, etc. Teniendo en cuenta estos factores se elabora una tabla analizando los mismos en función de las líneas de guaguas que parten del ámbito de actuación y que tienen conexión directa con los siguientes núcleos de población.

Destino	Línea	Precio (euros)	Duración (min.)	Frecuencia
Arrecife	01, 03, 25	1.40	20	20 min. (L01, L03) /120 min. (L25)
Playa Honda	03, 25	1.60	30	20 min. (L03) /120 min. (L25)
Puerto del Carmen	03, 25	2.95	60	20 min. (L03) /120 min. (L25)
Puerto Calero	25	3.30	50	120 min.
Tahiche	31,33	1.40	7	7 veces/día
Nazaret	31, 33	1.40	15	7 veces/día
Teguise	31, 33, 11	1.40 (L31 y L33). 2,50 (L11)	30	7 veces/día. L11 solo domingos
Caleta Famara	31, 33	2.85	45	7 veces/día
Soo	33	3.40	50	7 veces/día
Muñique	33	3.70	55	7 veces/día
Tiagua	33	4	60	7 veces/día

Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta la tabla y lo anteriormente mencionado podemos sacar las siguientes conclusiones:

- Las líneas 31, 33 y 11, que conectan Costa Teguise con los núcleos del centro de la isla (Tahiche, Nazaret, Teguise…) tienen una frecuencia muy baja, solamente 7 veces al día en intervalos de 120 minutos. Mencionar que la línea 11 sólo realiza servicio los domingos por la mañana porque va al Mercadillo de Teguise.

- Los principales transbordos (Aeropuerto, Playa Blanca, Orzota..) se efectúan en Arrecife por varias razones:

    - Es el núcleo más cercano a Costa Teguise

    - Dispone de estación de guagua e intercambiador que conecta directamente con los principales núcleos de la isla de Lanzarote.

- La frecuencia de las líneas que conectan Costa Teguise y Arrecife (línea 01 y 03) es de solo 20 minutos y operan todos los días de la semana.

- A la vista del plano donde se representan las paradas de guaguas y los trayectos de las líneas que parten de costa Teguise podemos observar que todas ellas parten de nuestro ámbito de actuación quedando el mismo bien conectado con la red de guaguas.

- Falta de Estación de Guaguas o Intercambiador. El transporte colectivo tiene el inconveniente de no prestar el servicio de un vehículo privado, por lo que hay que fomentar la intermodalidad con otros medios de transporte como son: la bicicleta, el coche, e incluso con otros medios de transporte público como son el taxi. Para facilitar este intercambio se necesita la creación de intercambiadores que faciliten esta labor.

Red Ciclable

La red ciclable es casi inexistente a excepción del tramo de la Avenida de Los Cocederos de poco más de un kilómetro. Con respecto a la accesibilidad, también es importante mencionar que el área que no queda cubierta por la zona de cobertura de la escasa red ciclable es bastante amplia, lo cual conlleva que muchos habitantes de esta área no se decidan a usar la bicicleta como medio de transporte habitual.

Por lo expuesto anteriormente, queda a la vista el precario estado de una red ciclista, debido a su casi inexistencia, que permita el movimiento entre las propias zonas del núcleo y que, así, este medio de transporte pueda ser considerado como transporte alternativo.

La transitabilidad a través de la red ciclable de Costa Teguise es prácticamente nula debido a la discontinuidad de la red, que sólo cuenta con el tramo anteriormente mencionado. Esta disposición de la red hace que su uso sea principalmente el relacionado con el ocio, pues no permite su uso como red de transporte debido a la ya comentada inexistencia de conexiones entre las distintas zonas del núcleo. Además, cabe mencionar la cantidad de dotaciones de tipo comercial, deportivo, educativo, etc., que queda que fuera de la zona de cobertura de la actual red ciclable, siendo los usuarios de muchos de estos equipamientos usuarios potenciales de una red ciclable si ésta existiera y contara con unas condiciones de transitabilidad adecuadas que propiciaran su uso.

Por último, destacar que la inclinación de la mayoría de las calles de Costa Teguise tienen pendientes inferiores al 5 %, haciéndolas propicias para el tránsito de ciclistas, siendo éste un punto positivo respecto a la transitabilidad de una futura red ciclable.

Red de Aparcamientos

El actual sistema del viario rodado de Costa Teguise permite la circulación por la mayoría de sus calles, de modo que en la mayoría de su longitud se pueden contabilizar plazas de aparcamientos en todas las zonas que conforman el área de estudio. A su vez, también podemos decir que gran número de los aparcamientos contabilizados se ubican en espacios reservados en la propia calzada para tal fin. Los aparcamientos en línea y batería quedan supeditados a la cercanía del destino que pretenda el usuario del vehículo. Sin lugar a dudas, la accesibilidad a este tipo de aparcamientos es muy relativa, tanto en cuanto que la posibilidad de paso o de encontrar una plaza libre en la cercanía del destino depende del azar.

La accesibilidad a las plazas de aparcamientos queda condicionada por la fluidez del tráfico, puesto que un tráfico ligero facilita el acceso a las plazas de aparcamiento de uso colectivo a una velocidad aceptable y en condiciones de seguridad. Mientras que, si el tráfico es denso y con continuas retenciones, el tiempo para acceder a la plaza

es mayor, con el consiguiente riesgo de encontrarse con el aparcamiento saturado y en muchos casos que no exista plaza alguna. La zona de estudio presenta un tráfico fluido donde se ubican los aparcamientos de forma colectiva. Por consiguiente, la accesibilidad a la red de aparcamientos suele estar condicionada por la aleatoriedad para el encuentro de estacionamiento.

El T.M de Teguise cuenta con una población de 21.152 (ISTAC 2013) y un parque de vehículos de 15.945 vh (Dirección General de Tráfico 2013), por tanto podemos hallar el ratio en el T.M. de Teguise de 0.75 vh/persona.

La población de Costa Teguise censada en 2013 es de 7.876 habitantes (según datos del ISTAC). La superficie del núcleo Costa Teguise es de 2.64 km2. Con estos datos hallamos la densidad de población en el núcleo dando un total de 2.983,33 hab/km2. La superficie del ámbito de actuación (zona de estudio I) es de aproximadamente 748.048,79 m2. Teniendo el dato de la densidad poblacional en el núcleo de Costa Teguise podemos hallar la población en nuestro ámbito de estudio, siendo la misma de 2.231 habitantes residentes. A este último dato le añadimos un 25% más de su valor ya que la población no se distribuye uniformemente y nuestro ámbito de actuación genera una fuerte atracción de vehículos por la presencia de playas y zonas comerciales, por lo tanto consideramos que en el ámbito de actuación hay 2.788 habitantes.

Hallamos el número de vehículos en el ámbito de estudio multiplicando población (2.788hab) por el ratio 0.75 vh/persona, dando un resultado de 2.091 vehículos.

En el ámbito de actuación hay un total de 4.460 plazas hoteleras. Suponiendo un lleno hotelero completo y teniendo en cuenta que solamente el 25.4% de turistas eligen la opción de alquilar un coche para sus desplazamientos (según encuesta del “Estudio de Movilidad” del Presente Plan de Modernización de Costa Teguise), se obtiene un parque de vehículos turistas en nuestro ámbito de 1.132 vehículos.

Por lo tanto, sumando vehículos de residentes (2.091 vh) y vehículos de turistas (1.132 vh) salen un total de 3.223 vehículos en el ámbito de actuación.

El número total de aparcamientos es de 3.716 plazas, muy superior al parque de vehículos del ámbito de actuación (3.223 vh), por lo que podemos afirmar que no se encuentran problemas de estacionamiento. Sin embargo, frente a las 3.716 plazas de aparcamientos, solamente 7 están destinadas a minusválidos. Se recomienda que haya aproximadamente 3 plazas de aparcamiento de minusválidos por cada 100 plazas de aparcamiento, por lo que habría un déficit de 106 plazas para minusválidos con respecto a las actuales.

Analizando el ámbito de actuación que se sitúa en zona de estudio IV S.O podemos concluir que dispone un total de 701, suficientes para dicho ámbito ya que más del 90% de las mismas se encuentran siempre desocupada.

5.5. Diagnóstico socioeconómico

5.5.1. Diagnóstico poblacional

El diagnóstico poblacional se realiza estudiando la población residente o de derecho, que puede estimarse para el futuro, y la población no residente, a través de la población vinculada y población equivalente, de la que se carece de estimaciones futuras.

- Población de derecho (o residente): se corresponde con la población con residencia permanente en el municipio.

- Población equivalente (o flotante o no residente): se corresponde con la población que, no teniendo la residencia, es usuaria de los servicios locales de manera continuada[1].

- Población vinculada: Población que aún no residiendo, también utiliza un determinado territorio y se define como el conjunto de personas censables, que no teniendo residencia habitual en el municipio, tienen algún tipo de vinculación habitual, ya sea porque trabajan, estudian o tienen una segunda vivienda en el territorio de referencia y que utilizan con cierta frecuencia[2].

Población de derecho o residente

Padrón municipal

Como se ha indicado, el concepto de población de derecho o residente se equipara a los datos correspondientes al Padrón Municipal.

Años	Población de derecho	Variación anual
2004	14.477	
2005	15.824	9,30%
2006	16.616	5,01%
2007	17.688	6,45%
2008	18.798	6,28%
2009	19.418	3,30%
2010	20.105	3,54%
2011	20.788	3,40%
2012	21.096	1,48%
2013	21.152	0,27%

Proyección demográfica de la población residente.

[1] Hasta el año 2001, el Censo Demográfico del INE incluía los datos de población de derecho (la residente, con independencia de si en el momento censal se encontraba presente o ausente) y de población de hecho (los residentes presentes y transeúntes). A partir del Censo del año 2001, el INE sustituyó el concepto de "población de hecho"; por un nuevo concepto de "población vinculada" con el fin de subsanar errores e interpretaciones equívocas que el término de población de hecho producía.

[2] Definiciones Censales Básicas. INE 2001

La proyección de la población de derecho se realiza a partir de las estimaciones que realiza el ISTAC. Así se obtienen la siguiente proyección municipal, para el periodo de referencia 2014-2019.

Años	Población de derecho	Variación anual
2013	21.152	
2014	21.603	2,13%
2015	22.052	2,08%
2016	22.504	2,05%
2017	22.961	2,03%
2018	23.426	2,02%
2019	23.892	1,99%

En la tabla anterior se observa como la población de Teguise se estima que siga creciendo hasta 2019, aunque cada vez en menor proporción.

Población no residente

Para el estudio de la población no residente del municipio, se utilizan los conceptos anteriormente indicados de población vinculada y población equivalente.

Población Vinculada

El último dato disponible sobre población vinculada del municipio se corresponde con la publicación de la población estacional máxima, incluida en la Encuesta de Equipamientos e Infraestructuras Locales (EIEL), por parte del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

En este caso, la población vinculada se estima de manera indirecta, a partir de la diferencia entre la población estacional máxima (que integra a residentes y no residentes) y la población de derecho (que sólo incluye a los residentes).

AÑO	POBLACIÓN DE DERECHO	POB. ESTACIONAL MÁXIMA	POBL. VINCULADA
2.008	17.688	46.236	28.548
2.009	18.768	46.685	27.917
2.010	19.418	47.430	28.012
2.011	20.055	48.119	28.064
2.012	20.788	48.605	27.817

Población Equivalente

La población equivalente se corresponde con el número de personas de la población vinculada que, por las características de su vinculación al municipio, equivalen a personas residentes de manera permanente en el

municipio. Este indicador supone una transformación de la población vinculada en población residente permanente.

De esta forma, las distintas opciones de vinculación con el municipio determinan unos niveles de permanencia diferentes, que han de ser tenidos en cuenta para la estimación de la población equivalente total.

Partiendo de la clasificación de la población vinculada que realiza el INE, se incluyen dentro de la población vinculada los siguientes grupos:

- población que no reside pero que estudia en el municipio
- población que no reside pero trabaja en el municipio
- población que no reside, pero tiene una segunda residencia en uso

Para el último año publicado, los grupos sociodemográficos que integran la población vinculada no turística se corresponde con las poblaciones que se indican en el cuadro adjunto, según el Censo de Población y Vivienda del año 2011:

Teguise	Población vinculada no residente: Trabaja allí	Población vinculada no residente: Estudia allí	Población vinculada no residente: Segunda residencia
9.893	3.599	1.395	4.899

A partir de estas definiciones de los grupos sociodemográficos que integran la población vinculada, se pueden establecer las equivalencias que se indican a continuación:

- La población que trabaja y que no es residente: tendría una permanencia anual en el municipio del 65,48% del año, referida a un período de 11 meses de trabajo al año, descontando el mes de vacaciones laborales.
- La población que estudia y que no es residente: tendría una permanencia en el municipio del 53,58% del año, referida a un período de permanencia de 9 meses, descontando los 3 meses de vacaciones educativas.
- La población que tiene segunda residencia en el municipio: tendría una permanencia anual del 27,63% del año, correspondientes a diversos conceptos, como son un período de 2 meses al año de vacaciones, verano y otros periodos, un promedio de 2 fines de semana al mes, durante los meses restantes, además de algunos días al año de estancia en el municipio por diversos motivos.

Equivalencias de la población vinculada (días)		
CONCEPTO	**Días al año**	**Permanencia anual (% 365 días)**
Población que TRABAJA pero no reside		
11 meses (47,8 semanas), 5 días a la semana	239	**65,48%**
Población que ESTUDIA pero no reside		
9 meses (39,11 semanas), 5 días a la semana	195,54	**53,57%**
SEGUNDA RESIDENCIA pero que no reside		
2 meses al año (verano, vacaciones)	60,85	16,67%
2 fines de semana al mes, 10 meses al año	40	10,96%
Subtotal	100,85	**27,63%**

La aplicación de estas proporciones de permanencia anual permite establecer la proporción entre la población equivalente y la población vinculada, a partir de las equivalencias de los distintos grupos sociodemográficos que las integran, según se indica en el cuadro siguiente:

	Total	**Población vinculada no residente: Trabaja allí**	**Población vinculada no residente: Estudia allí**	**Población vinculada no residente: Segunda residencia**
Población Vinculada año 2011 (INE) no turista	9.893	3.599	1.395	4.899
Permanencia anual		65,48%	53,58%	27,63%
Población equivalente	4458	2.357	747	1.354
(Población equivalente/ Población vinculada no turista) en %	**45,06%**			

En conclusión, se obtiene que la población equivalente supone un promedio del **45,06%** de la población vinculada no residente. De manera complementaria, si se aplica sobre la proporción entre la población vinculada y la población residente según el Censo para el año 2011 (20.283 habitantes residentes), se estima igualmente que la proporción entre la población vinculada y la población residente (o población de derecho) es del **48.77%.**

5.5.2. Aspectos generales de Teguise

Introducción

Este diagnóstico se basa en los resultados obtenidos en las encuestas sobre satisfacción del turista realizadas por el Gobierno de Canarias a turistas de 16 y más años entrados en la Comunidad Autónoma de Canarias durante el período de referencia, cuyos resultados se publican periódicamente en el ISTAC. Queda excluido de la población estudiada el turismo interno, entendido como el compuesto por ciudadanos residentes en Canarias. En dichas encuestas se proponen una serie de aspectos y servicios en Canarias, los resultados se obtienen de manera anual, por municipios turísticos y por nacionalidad de la persona encuestada. A continuación se exponen los

resultados de las encuestas para Teguise, centrados en los aspectos que han sido peor valorados por los turistas, así como los que han tenido la máxima valoración, primero atendiendo a las categorías generales que se proponen y luego concentrados en aspectos más concretos.

Las categorías generales que se evalúan y los factores que se encuentran dentro de cada una se reflejan en la siguiente tabla.

FACTORES LIGADOS AL ALOJAMIENTO
Calidad del alojamiento
Trato en el alojamiento
Calidad de comida en alojamiento
FACTORES AMBIENTALES
Clima
Zonas de baño
Paisajes
Calidad del medio ambiente
Tranquilidad
Limpieza
FACTORES DE RESTAURACIÓN
Calidad de los restaurantes
Oferta de gastronomía local
Trato del personal en restaurantes
Precio en los restaurantes
ACTIVIDADES DE OCIO Y TIEMPO LIBRE
Actividades culturales
Actividades deportivas
Golf
Parques de ocio
Ambiente nocturno / diversión
Excursiones organizadas
Diversión / recreo para niños
Actividades de salud / wellness
SERVICIOS GENERALES E INFRAESTRUCTURAS
Servicios de autobús
Servicios de taxi
Alquiler de vehículos
Seguridad
Estado de las carreteras
Calidad y variedad del comercio
Hospitalidad

Fuente ISTAC. Elaboración propia.

Valoración media

En primer lugar, se exponen los resultados de manera general, sin tener en cuenta la nacionalidad del turista encuestado. Dentro de las categorías generales, la peor valorada es la de actividades de ocio y tiempo libre y la que obtiene la puntuación máxima es la de factores ambientales.

Atendiendo a los resultados de los últimos cinco años (desde el 2009 hasta el 2013), las actividades de ocio y tiempo libre ha sido la categoría peor valorada por los turistas, mientras que la mejor considerada ha sido los factores ambientales.

Si atendemos a aspectos concretos, los mejores valorados por los turistas en el último año han sido el trato en el alojamiento, la tranquilidad, los servicios de taxi, la seguridad y la hospitalidad de los residentes. Los peores valorados son la calidad de la comida en los alojamientos, la oferta de golf, los parques de ocio, el ambiente nocturno y la diversión y la calidad y variedad del comercio.

Mercado Alemán

Dentro de las categorías generales, la peor valorada por los encuestados de nacionalidad alemana es la de factores de restauración y la que obtiene una puntuación máxima es la de factores ambientales.

Atendiendo a los resultados del último lustro, la categoría peor valorada ha variado entre actividades de ocio y tiempo libre y factores de restauración. Las categorías mejor valoradas por este mercado han sido factores ligados al alojamiento, servicios generales e infraestructuras y factores ambientales.

Los aspectos concretos que mejor calificación han obtenido en el último año han sido el trato en el alojamiento, la tranquilidad, el clima, la oferta de alquiler de vehículos, la seguridad y la hospitalidad de los residentes. Los aspectos peor calificados han sido la oferta de golf, los parques de ocio, el ambiente nocturno y la diversión, el estado de las carreteras y la calidad y variedad del comercio.

Mercado español

La categoría general peor valorada por los españoles es actividades de ocio y tiempo libre, y la mejor considerada es la que engloba los factores ambientales.

Estos resultados coinciden con los que se han obtenido desde el 2009, para el mercado español las actividades de ocio y tiempo libre es la categoría peor valorada unida a los factores de restauración y los factores ambientales es la mejor valorada.

Atendiendo a factores específicos, los mejor valorados en el 2013, han sido el trato en el alojamiento, los paisajes, la calidad del medio ambiente, la tranquilidad, la seguridad y la hospitalidad de los residentes y los peor valorados la oferta de golf, los parques de ocio, el ambiente nocturno y diversión, los servicios de autobús, estado de las carreteras y calidad y variedad del comercio.

Mercado inglés

Valoran con la puntuación más baja las actividades de ocio y tiempo libre, y con la puntuación máxima los factores ambientales.

Estas categorías han ocupado estos puestos en el período de 2009 a 2013.

Los aspectos mejor valorados en el último año han sido el trato en el alojamiento, el clima, la tranquilidad, la limpieza, el trato del personal en restaurantes, los servicios de taxi y la hospitalidad de los residentes. Los aspectos peor valorados, han sido la oferta de golf, los parques de ocio, el ambiente nocturno y la diversión, la diversión y recreo para niños y la calidad y variedad del comercio.

Otras nacionalidades

La puntuación mínima se la dan a las actividades de ocio y tiempo libre y la máxima a los servicios generales e infraestructuras.

En los últimos cinco años (2009-2013), la categoría peor calificada ha sido las actividades de ocio y tiempo libre, y las que han obtenido mayor puntuación han variado entre los factores ambientales y los servicios generales e infraestructuras.

Los factores específicos que han recibido mejores calificaciones han sido la calidad del medio ambiente, la tranquilidad, los servicios de taxi, la seguridad y la hospitalidad de los residentes. Los que han recibido peores calificaciones han sido la calidad de la comida en los alojamientos, las actividades culturales, la oferta de golf y el ambiente nocturno y la diversión.

Conclusiones

Con estos datos se concluye que una de las potencialidades desde el punto de vista socioeconómico que tiene Teguise, son los factores ambientales (principalmente la tranquilidad que existe) y la seguridad que tiene el municipio, ya que estos son dos de los factores específicos mejor puntuados por todas las nacionalidades encuestadas.

Además también se puede concluir que una de las debilidades que tiene el municipio es su oferta complementaria, y en particular la oferta de actividades de ocio y tiempo libre. Dentro de esta categoría destacan la oferta de golf, los parques de ocio y el ambiente nocturno, que acompañado por la calidad y la variedad del comercio, son los factores que peor calificación reciben para la mayor parte de las nacionalidades.

5.6. Justificación y descripción del ámbito de actuación

Una vez definido y analizado el ámbito de estudio, y habiendo diagnosticado los principales puntos fuertes y débiles del mismo, se ha concluido que el área prioritaria para profundizar en la estrategia de ordenación recogida en el Primer Plan de Modernización es el área que comprende la zona donde se ubica el hotel Albatros Club Alltours, siguiendo por la línea de costa hasta el hotel HD Beach Resort, y hacia el interior, por la Avenida Islas Canarias, recogiendo además una bolsa situada entre las calles El Drago (noreste), Avda. del Jablillo (suroeste) y Avda. del Mar (noroeste).

Por otra parte, en base al "Certificado de necesidades de infraestructura deportiva en Costa Teguise para el incremento de la competitividad turística", emitido por el Ayuntamiento de Teguise el 22 de Enero de 2015, se incluye también un ámbito principal comprendido entre la calle Tenderete, calle La Malagueña y la Avda. del Golf; y unas ramificaciones perpendiculares al mismo sitas en las calles La Malagueña y la Isa, incorporando de este modo una pieza con gran potencial para albergar instalaciones que permitan desarrollar la competitividad del núcleo como destino de turístico deportivo, y solventar las necesidades de la población residente de disponer de instalaciones deportiva, hasta la fecha inexistentes.

Teniendo en cuenta lo expuesto, nos encontramos ante la delimitación de un ámbito discontinuo de actuación, que encuentra su justificación, en primer lugar, en que, de cara al objetivo prioritario de potenciar la renovación del núcleo turístico, se considera que este ámbito cuenta con unas características tipológicas que permiten su tratamiento de una forma uniforme, de manera que las determinaciones de este Plan podrán ser aplicadas de manera genérica al mismo.

Por otra parte, la inclusión en el ámbito de actuación de la pieza definida anteriormente en el entorno de las calles El Tenderete y La Malagueña, en base a las necesidades planteadas en el Certificado del Ayuntamiento de Teguise, permite plantear estrategias de resolución de las franjas de espacio libre cultural y recreativo-deportiva, definidas por el Primer Plan de Modernización y su conexión con dos equipamientos principales en el interior del núcleo que se encuentran desvinculados de éste, apoyándose además en la implantación efectiva del uso deportivo que dé sentido a dicha franja.

El ámbito de actuación, si bien más reducido sigue siendo parte de Costa Teguise, que conforme al Anexo de las Directrices de Ordenación del Turismo se consideró área de renovación urbana:

"Se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen y Costa Teguise, en Lanzarote; Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Morro Jable, en Fuerteventura; Bahía Feliz, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés, Maspalomas, Puerto de Mogán y Puerto Rico en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Playa de Las Américas, Playa Paraíso, Costa del Silencio, Callao Salvaje y Varadero-Playa La Arena, en Tenerife, Puerto Naos y Los Cancajos en La Palma, y Valle Gran Rey en La Gomera; así como otros núcleos que se señalen específicamente y a estos efectos como áreas de renovación urbana en el correspondiente planeamiento territorial. La delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular."

Es importante puntualizar que, teniendo en cuenta la nueva legislación estatal sobre renovación y rehabilitación urbana y el tipo de actuaciones que pueden realizarse en los ámbitos que se delimiten para ello, de acuerdo al artículo 7 de la Ley 8/2013, de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, se definen estos términos en función del objeto de las actuaciones concretas:

"1. De conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en la legislación estatal sobre suelo y edificación, y en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

2. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria."

Por tanto, en el ámbito de actuación se definirá el **ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana**, de manera que puedan entenderse incluidos todos los tipos de actuaciones definidos por la Ley estatal, con el fin de reactivar la actividad económica y aumentar la cualificación de la oferta de alojamiento.

6. CRITERIOS Y OBJETIVOS

El objeto del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Costa Teguise (en adelante, Plan de Modernización) es definir un modelo turístico del destino y ofrecer cobertura a las actuaciones, públicas y privadas, de sustitución, rehabilitación de la planta de alojamiento o infraestructura turística, y de remodelación urbanística propuestas.

El Plan de Modernización permite organizar actuaciones integradas para la renovación y recualificación del núcleo turístico de Costa Teguise y contiene parámetros de ordenación de actuaciones particulares conforme a los siguientes objetivos fijados:

- La apuesta por una Ciudad Turística con calidad e identidad.
- Desarrollar el espacio público y su vinculación con el turismo deportivo.
- Intervenir, reordenar y rehabilitar el espacio privado.
- Creación de una identidad fundamentada en las singularidades del núcleo.
- Estimular el desarrollo de la cultura empresarial
- Desarrollar el clúster de la ciudad turística

6.1. Criterios y objetivos ambientales

Exposición de los objetivos específicos del Plan. Coherencia con otros planes promovidos por la administración general del Estado.

El Anexo del Documento de Referencia recoge, en su primer apartado, los criterios ambientales estratégicos que deben guiar la evaluación ambiental estratégica del Plan, detallados a continuación:

a. Promover un turismo de calidad con un nivel de sostenibilidad alta que estime la protección de los espacios con valores ambientales, paisajísticos y etnográficos.

b. Fomentar la optimización de los recursos de la trama urbana, mediante su rehabilitación, reestructuración o renovación, así como incorporar tipologías edificatorias de alojamiento turístico y oferta complementaria acordes con nuevos modelos turísticos más respetuosos con el entorno.

c. Recuperación de los espacios marginales de cara a la optimización de suelo y sus recursos.

d. Recuperación de los sistemas naturales degradados.

e. Garantizar el libre acceso, uso y disfrute público de la costa compatibilizándolo con la protección de sus valores.

f. Fomentar una movilidad sostenible por medio del transporte público, peatonal y ciclista, y minimizar la necesidad de nuevas infraestructuras.

g. Propiciar una estructura urbana adecuada que se integre en el paisaje definiendo adecuadamente los espacios de transición y bordes urbanos.

h. Minimizar la incidencia de actuaciones propuestas en el medio ambiente, adoptando determinaciones y diseños que interfieran lo menos posible con zonas de interés para su conservación.

i. Mantener y mejorar los ecosistemas, hábitats y especies presentes en los ámbitos a ordenar. Los recursos naturales existentes en los ámbitos del Plan de Modernización deberán ser tenidos en cuenta tanto para su preservación y restauración como para su potenciación.

j. Fomentar las actuaciones que conllevan ahorro o reducción de efectivos del consumo de agua, energía, residuos y demás contaminantes. Fomentar el reciclaje y la reutilización de los residuos facilitando la disponibilidad de instalaciones adecuadas para su tratamiento. Fomentar campañas de sensibilización social sobre el uso de las playas.

k. Fomentar las actuaciones que impliquen la protección y revalorización del patrimonio cultural.

l. El ISA realizará un estudio integral del ámbito de intervención, destacando sus características naturales y funcionales. Dicho estudio será tenido en cuenta en las actuaciones concretas que el Plan de Modernización proponga.

m. El Plan de Modernización propiciará la disminución de la oferta de alojamiento turística a favor del equipamiento complementario de calidad ambiental (integración en la trama urbana y en paisaje circundante) limitando la densidad para garantizar tanto su calidad propia como la del entorno.

Además de la adopción e incorporación de los criterios estratégicos anteriores, partiendo de la premisa de la necesidad de intervenir en el entorno urbano-turístico de Costa Teguise el Plan de Modernización también recoge los siguientes objetivos de carácter ambiental, como ejes estructurales para el desarrollo de las actuaciones derivadas de su propuesta de ordenación:

a. Responder a la necesidad del ámbito de abordar acciones encaminadas a la rehabilitación de su espacio urbano-turístico, en el marco ambiental, social y paisajístico de modo que repercuta en una imagen turística.

b. Incrementar el bienestar de los visitantes del área turística a través del desarrollo de la calidad ambiental y paisajística.

c. Contribuir a una ordenación racional del ámbito, incidiendo en la organización espacial del uso turístico y residencial en el suelo urbano, con el objetivo de evitar que su coexistencia no ordenada determine conflictos de funcionalidad.

d. Garantizar la protección y la conservación del patrimonio ambiental y cultural y de las potencialidades productivas del territorio mediante unas determinaciones para la ordenación del área de actuación.

e. Potenciar la calidad visual del ámbito urbano evitando la localización de elementos y actividades turísticas o residenciales negativas desde el punto de vista paisajístico.

f. Preservar el ámbito urbano de una tendencia al incremento de su problemática ambiental, de la alteración producida por el vertido de escombros, basuras, chatarras y de cualquier tipo de sustancias contaminantes mediante la adopción de medidas orientadas a la eliminación de los impactos que pudieran derivarse del desarrollo de los usos previstos.

g. Garantizar la protección y conservación de especies vegetales con mayor interés botánico y de las zonas verdes.

h. Fomentar el atractivo turístico propio de la zona, preservando su identidad y las características propias del paisaje, restaurando paisajísticamente las áreas degradadas, integrando paisajísticamente los productos turísticos, poniendo en valor la planta turística, y propiciando la renovación o rehabilitación de los alojamientos en consonancia con los valores naturales del entorno.

6.2. Criterios y objetivos socioeconómicos y urbanísticos

Criterios y objetivos urbanísticos

Los objetivos urbanísticos derivados de la diagnosis realizada de Costa Teguise son los que se exponen a continuación:

1. Establecer una ordenación urbanística, basada en una distribución de usos coherente, según las conclusiones obtenidas en la diagnosis y el potencial específico de cada área. Esto deberá derivar en el establecimiento de las condiciones necesarias para desarrollar los segmentos de mercado dedicados al turismo tradicional de "sol y playa", y fortalecer nuevas alternativas, como el turismo orientado a la cultura y al deporte.

2. Afianzar la propuesta del Plan de Modernización en vigor de relacionar espacialmente todo el ámbito turístico del núcleo con el mar, ya que 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. Para ello será necesario dar el máximo protagonismo a la línea del litoral como eje dinamizador del núcleo y a su conexión transversal con las áreas de oportunidad situadas en el interior de la trama urbana, mediante la generación de sistemas de ordenación que conecten la costa con los espacios libres y focos de actividad, por medio de recorridos atractivos y coherentes con la trama turística.

3. Recuperar y fortalecer la actividad turística con la mejora de su competitividad y productividad, como corresponde al principal sector económico municipal e insular, favoreciendo el desarrollo de las fortalezas existentes e implementándola con nuevas alternativas de ocio y deporte.

4. Plantear nuevos equipamientos y dotaciones, otorgando valor a los existentes para colmatar un sistema de usos que refuerce y diversifiquen la oferta complementaria. Se deberán proponer espacios adecuados para contener actividades dedicadas principalmente al deporte, la cultura y ocio, y que se conviertan en un reclamo con repercusión insular.

5. Fortalecer la oferta comercial del núcleo generando espacios que constituyan auténticos focos de atracción. Para ello se deberá 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. Apoyar la propuesta de dotar a Costa Teguise de un centro de carácter urbano, según los mecanismos urbanísticos generadores de densidad, multifuncionalidad y movilidad, que funcione como un polo atractor y dinamizador.

7. Completar el tratamiento adecuado a los numerosos y amplios espacios libres existentes en la urbanización, iniciado por el Plan de Modernización en vigor.

8. Perfilar la red ciclable en proceso para continuar fomentando el uso de este medio de transporte y ocio, y generando una red de conexiones que facilite los desplazamientos dentro de la urbanización y potencie el turismo deportivo.

9. 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, que posibiliten la estancia o reposo.

Objetivos y criterios socioeconómicos

1. Mejorar la calidad y el valor del destino, de manera que se realice una apuesta de futuro hacia una revitalización del modelo mediante estrategias de renovación.

2. Mejorar la calidad de los establecimientos turísticos favoreciendo su incremento de categoría a través de medidas de promoción de la renovación y rehabilitación, así como, mejorar e incrementar la oferta complementaria existente.

3. Mejorar el producto turístico ofrecido a través de la diversificación de la oferta complementaria, introduciendo equipamientos deportivos, culturales y de ocio que doten al núcleo de un mayor atractivo para el turista y que complemente el turismo de “Sol y playa”.

4. Generar para el núcleo de una imagen de marca distintiva y potente que favorezca su reconocimiento y promoción.

5. Dotar el ámbito de centros de actividad generadores de multifuncionalidad y movilidad que funcionen como polos atractores y dinamizadores, creando una red potente de piezas urbanas que revaloricen el conjunto del sistema urbano.

6. Potenciar la creación de nuevos negocios y la atracción de capital para invertir y reactivar el núcleo. Con ello se pretende repercutir económicamente en el núcleo a través de los ingresos derivados de la mejora del sistema de actividad y la capacidad de éste para atraer capital. En esa línea, se deberá 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.

7. Posibilitar la creación de empleo coyuntural derivado de las intervenciones y en menor medida de empleo estructural generado principalmente en el sistema de actividad.

8. Atraer a un turista con un perfil de mayor renta disponible, lo que provocará un incremento del gasto y permitirá reactivar el núcleo, así como generar un turismo de fidelización.

7. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

La estrategia general de intervención se basa en una selección de acciones, tomando como criterio para la capacidad inductora de regeneración, esto es, la búsqueda y aprovechamiento de externalidades de cada actuación-inversión.

Es necesario poner de manifiesto que el motivo de la intervención de rehabilitación del espacio turístico es evitar el declive. Este enfoque es el que legitimará la acción pública ante los actores -públicos y privados- que deben involucrarse necesariamente para el logro de los objetivos, y consecuentemente será el criterio principal de relevancia para el filtraje y prioridad de las actuaciones.

Para la consecución de este enfoque es necesario:

a. Ordenar las intervenciones de acuerdo con un esquema de estrategia director, que no necesita ser una figura jurídica vinculante, sino un plan abierto en su preparación y en su proceso de aplicación, público y capaz de ilustrar, para explicar bien, los objetivos y las acciones seleccionadas.

b. Una selección de las intervenciones de corto y medio plazo acorde con los recursos disponibles y los que se presumen accesibles, con sentido de la oportunidad en cuanto a la factibilidad de ejecución de cada acción.

c. La estrategia debe enunciarse de modo comprensible y fácil de comunicar, así como los criterios de preferencia acordes con los efectos positivos esperados de cada acción o proyecto. De aquí surgirá la idea general o idea-fuerza que ha de difundirse sobre lo que se pretende, e ideas-fuerza relacionadas con cada actuación, capaces de comunicar su interés y su influencia en la calidad del territorio turístico.

De acuerdo con este enfoque se propone la estrategia como planeamiento abierto, que se va cerrando y consolidando jurídicamente conforme se cierran acuerdos de ejecución viables. Los cambios requeridos en el planeamiento vigente y las nuevas ordenaciones propuestas se someten entonces a la L6/2009 y se tramitan de acuerdo con sus procedimientos, que modifican automáticamente el planeamiento municipal y territorial, en procesos abreviados.

Las líneas estratégicas del Segundo Plan de Modernización y Mejora 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 Segundo PMM de Costa Teguise tienen cabida en suelo urbano consolidado.

7.1. Apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad en coherencia con el modelo elegido

Se propone acondicionar el núcleo, mediante la puesta en valor de sus espacios libres, dando protagonismo al espacio público y rediseñando su funcionalidad y ocupación, favoreciendo así su uso para el disfrute del turista y la conectividad entre espacios. De este modo se pretende optimizar y enriquecer la oferta complementaria del turismo de "sol y playa", y favorecer el desarrollo del turismo deportivo, implementado sus infraestructuras y dotaciones. A su vez se plantean estrategias destinadas aprovechar y fomentar los elementos de valor cultural e histórico como las salinas y la obra de César Manrique.

Con todo ello se persigue generar un espacio urbano más adecuado a la realidad a la que debe servir Costa Teguise en los próximos años, apoyando esta estrategia mediante el rediseño de la red de vías públicas, y las conexiones de las principales zonas de actividad con los tejidos preexistentes, creando una movilidad fluida, y jerarquizando la trama viaria, en la que se dará mayor importancia al peatón y la utilización de la bicicleta.

Los espacios deportivos, culturales 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 alojamiento.

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, potencia 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.

Propuesta deportivo, eje transversal a la playa (imagen orientativa)

7.2. La ordenación y la gestión desde una concepción integral e integrada

El modelo propuesto parte de 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 Teguise, desarrolla en su hábitat urbano.

Los problemas detectados en el diagnóstico urbanístico y en la evaluación de las carencias y debilidades obligan a un planteamiento de las actuaciones a realizar en los ámbitos de actuación de forma integral e integrada con el escenario en el que nos encontramos, por lo que las propuestas de actuación que se consideren para la mejora del destino turístico de Costa Teguise deberán efectuarse conforme a los siguientes criterios:

Intervención en viario (Imagen orientativa)

- 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 y el deporte.

- Fomentar las cualidades paisajísticas del sistema de movilidad. Los espacios peatonales constituyen los principales canales de circulación turística a tener en cuenta, propiciando un contacto directo con el entorno urbano y, por tanto, suponiendo elementos de valoración del confort ambiental que determinan la imagen turística del destino. Fomentar la aparición de nuevas visuales que incorporan el paisaje al interior y el mar a los paseos y avenidas.

- 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 económica y arquitectónicamente. La revitalización de los establecimientos otorgaría al núcleo una oferta de calidad apetecible para el visitante.

- Cuidar la selección de elementos de mobiliario urbano y pavimentos para construir un lenguaje único y reconocible, que sirva para establecer recuerdos y conexiones entre el núcleo turístico y el contexto en el que se encuentra.

7.3. Ordenación y potenciación del espacio público y su vinculación con el turismo deportivo.

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 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.

Las actuaciones de mejora y acondicionamiento de los espacios libres públicos de una forma integrada con las intervenciones en los viarios servirán para dotar a Costa Teguise 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.

Este Segundo Plan parte de la línea establecida por el Primer Plan de Modernización, que planteaba como intervención estratégica 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 organizaba y se adecuaba a estos ejes con recorridos peatonales y ciclables, conectando los puntos de interés.

Esquema de las intervenciones en el espacio público del primer Plan de Modernización.

Estos ejes transversales permiten crear una red de espacios libres que se completaría con los espacios libres previstos por el planeamiento vigente en el resto del núcleo.

La estrategia planteada en el presente documento parte de esta filosofía y trata de implementar esta red de espacios públicos estableciendo cuatro sistemas de ordenación que refuercen el conjunto:

- Sistema costero. Red de conexión litoral.

El sistema costero se trata como zona de preferencia peatonal, donde se intensifica el contacto visual con el mar, los espacios de estancia que potencien el disfrute de la costa y los recorridos para el paseo.

- Sistema de espacios libres.

Se trata de potenciar el sistema de ejes planteado en el Primer Plan de Modernización incluyendo nuevos espacios y conexiones que favorezcan la funcionalidad y coherencia del conjunto, generando de esta manera itinerarios largos y continuos para el paseo y la contemplación y el deporte, que complementen la oferta turística de Costa Teguise, fomentando el desarrollo del turismo deportivo.

- Sistema de actividad.

Se propone generar y conectar nuevas centralidades que por su posición estratégica y mezcla con otros usos de carácter público, requieren una intervención conjunta.

- Sistema de movilidad

En la intervención sobre el viario se propone actuar sobre las secciones de las vías principales, y sobre otros elementos de ellas tales como la arboleda, el mobiliario, aceras, carril bici,... Haciendo que la red viaria sea partícipe de la configuración del espacio y del diseño del paisaje y la escenografía de la ciudad turística.

7.4. La revitalización y rehabilitación del espacio privado

Se plantea la necesidad de promover 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 ámbito turístico como es Costa Teguise.

Conforme al modelo turístico insular se pretende que los establecimientos de alojamiento aumenten la calidad, primando los hoteleros, con un mínimo de cuatro estrellas y los extrahoteleros de al menos tres estrellas. Para ello se fomenta la reconversión o sustitución de los complejos de apartamentos, posibilitando el incremento de categoría, adecuándose a los estándares de calidad.

Se trata de generar sinergias de la renovación de todo el espacio turístico, de manera que la revitalización del espacio público se consiga mediante las propuestas de proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de establecimientos turísticos.

Por otro lado, con el objeto revitalizar la oferta complementaria, se plantean intervenciones en parcelas destinadas a uso comercial y en 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.

7.5. Creación de una identidad basada en las singularidades

El presente documento recoge como línea estratégica fundamental la promoción de valores a transmitir por la imagen de marca de la ciudad turística de Costa Teguise, destacando los valores históricos, paisajísticos, culturales y ambientales de Lanzarote, aprovechando las características naturales de Costa Teguise.

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 Teguise, 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.

Simples 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 los visitantes. Es necesario llevar el la realidad física del lugar y sus símbolos, al mundo mental de la marca, es decir, las percepciones y experiencias, buscando su incidencia en la emotividad.

7.6. 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.

En la actualidad los establecimientos turísticos pueden acogerse a diversos certificados de calidad y de gestión medioambiental, entre los que destacan, por su mayor prestigio y reconocimiento internacional, los siguientes:

- “Q” de Calidad Turística, a través del Instituto para la calidad turística española (ICTE)
- Sistema Comunitario de Gestión y Auditoría Medioambiental (EMAS), desarrollada por la Comisión Europea y extraída de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias. Viceconsejería de Medio Ambiente.
- BIOSPHERE HOTELS, a través del Instituto de Turismo Responsable (ITR).
- UNE-EN-ISO con la Organización Internacional para la Estandarización (ISO).

La consecución de los objetivos de calidad y gestión medioambiental planteados, requiere que se lleven a cabo acciones que fomenten la implantación de estas certificaciones, de manera que se alcancen beneficios no solo al establecimiento certificado, sino al ámbito en su totalidad.

7.7. La participación de la sociedad en las iniciativas de rehabilitación

El presente Plan sitúa a la sociedad de Costa Teguise como un elemento primordial 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.

El objetivo de revalorización del núcleo turístico como un nuevo modelo con valores añadidos, requiere la rehabilitación de Costa Teguise en un medio ambiente de calidad y con una sociedad cohesionada, cualificada y con gran riqueza cultural.

Dado que 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 y los ciudadanos para apoyar el Plan y participe en su configuración, creando mejores condiciones de vida y de trabajo.

7.8. Desarrollo del Clúster de la ciudad turística

Se entiende como clúster a una Agrupación Empresarial Innovadora, sin ánimo de lucro, que tienen su sede social en un ámbito geográfico o sector económico concreto. Este tipo de agrupación puede incluir centros y/o grupos de investigación y desarrollo así como otros agentes públicos o privados, involucrados en procesos de intercambio colaborativo o en la cadena de valor. Su finalidad es obtener ventajas y/o beneficios derivados de la ejecución de proyectos conjuntos de carácter innovador, organizándose en torno a un mercado o segmento de mercado objetivo.

Costa Teguise, como destino turístico, puede llegar a concebirse como un microclúster compuesto por las infraestructuras, los abastecedores de inputs o servicios, los mercados y los clientes.

Cada clúster contiene varias cadenas productivas de diferente naturaleza y calidad. La calidad de la oferta no está conformada por un solo factor; 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 estimulen 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 los 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.

7.9. Las estrategias de gestión y 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 de alojamiento y los equipamientos turísticos comerciales y de ocio asociados a esta.

Este objetivo ha tenido un fuerte impulso desde 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, acrecentado tras la aprobación de la Ley 2/2013, de Renovación, 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. Y a su vez, se apoya el Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal (aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).

El segundo PMM de Costa Teguise parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de promover 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 medidas destinadas a estimular las iniciativas privadas, que se podrán formalizar en los instrumentos de planeamiento que intervengan en el entorno urbano y canalicen las inversiones públicas. Estas medias de fomento de la iniciativa privada 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.

En materia de planeamiento, la ley 2/2013 otorga a los planes de modernización la consideración de instrumentos de ordenación urbanística confiriendo potestad para diseñar intervenciones de cualificación de los núcleos turísticos, manteniendo su carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente.

Los PMM pueden por tanto, 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 Segundo PMM de Costa Teguise 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.

Para viabilizar los proyectos de rehabilitación de los establecimientos turísticos, en el ámbito de actuación del presente Plan, se considera la posibilidad de un incremento de la edificabilidad de las parcelas en las que se emplazan, que les permita la ampliación de la calidad de los servicios, atendiendo a las condiciones y requerimientos del planeamiento vigente conforme al que se obtuvieron las pertinentes licencias de edificación.

De conformidad con el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en caso de incremento de edificabilidad o cambio de uso, el propietario vendrá obligado a ceder al Ayuntamiento un tanto por ciento del incremento de la edificabilidad media ponderada en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística, que podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico. Las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística, incluso mediante convenio urbanístico, se integrarán en el patrimonio público de suelo y se destinarán a los fines previstos en el artículo 233 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias.

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".

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.

En cuanto a las medidas de promoción de la renovación, ligados a la densidad de parcela, no es objeto de este PMM la asignación de nuevas plazas de alojamiento. Para viabilizar los proyectos de rehabilitación o mejora de los

establecimientos turísticos de alojamiento 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 de alojamiento 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 urbana y siempre de acuerdo con los estándares turísticos.

La materialización de las nuevas plazas autorizadas por rehabilitación y mejoras de establecimientos de alojamiento 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 de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguise.

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 cinco tipos de Intervenciones:

Intervención en el Sistema Costero

Intervención en el Sistema de Espacio Libre

Intervención en el Sistema de Actividad

Intervención en el Sistema de Movilidad

Intervención en el Espacio privado

Intervención en el Paseo Marítimo (imagen orientativa)

7.10. Estrategia ambiental

De los resultados y conclusiones derivadas del análisis y diagnóstico ambiental del ámbito de estudio del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Costa Teguise, se identifican áreas de denotado interés tanto por sus condiciones ambientales como por el potencial de sus recursos en el plano turístico, además de ser claramente estructurantes del modelo de estrategia diseñado para el conjunto del núcleo.

La presente estrategia ambiental va encaminada principalmente al aprovechamiento y puesta en valor de los elementos de interés natural y patrimonial que existen en la actualidad, fundamentados en las distintas potencialidades analizadas y diagnosticadas, y en consonancia con un modelo turístico sostenible para la isla de Lanzarote. Por otro lado, la evolución urbana histórica ha conducido a que existan disfunciones que rompen de alguna manera la organización funcional del espacio urbano. A continuación se incorporan a la presente estrategia correcciones de las problemáticas detectadas en la diagnosis ambiental, estructurándose el documento en las siguientes líneas de carácter propositivo.

7.10.1. Adecuación y mejora ambiental del espacio edificado y los entornos en transformación.

Con esta estrategia se intenta corregir las disfunciones paisajísticas del espacio edificado y del soporte funcional que condicionan el desarrollo turístico, con el fin de: estimular su transformación, adecuarlo a las necesidades de la demanda y a la generación de un mayor beneficio socio-económico y ambiental.

a. Integración paisajística de la edificación.

- **Conciliación visual de fachadas mediante el adecuado tratamiento cromático que facilite su integración visual en el entorno circundante y el uso de vegetación ornamental en cerramientos.**

Para lograr que las edificaciones queden ambientalmente integradas en el paisaje de manera positiva, se pretende llevar a cabo actuaciones tanto en los sectores de mayor densidad edificatoria, como en los sectores con abundancia de obras en estado aparente de abandono.

Por ejemplo, se localizan edificaciones con deficiente integración visual en Avenidas principales como Islas Canarias, El Mar, El Jablillo e incluso Las Palmeras, donde abundan edificaciones a medio construir o áreas con alta concentración de cartelería escasamente integrada.

Teniendo en cuenta los signos de identidad cultural derivados de la arquitectura, las edificaciones deberán mostrar sus paramentos y cubiertas acabados mediante el empleo de formas, materiales y colores que favorezcan una adecuada integración paisajística.

Finalmente aquellas que se encuentran en las zonas de mayor densidad edificatoria deberán fomentar los proyectos de ajardinamiento con el uso de vegetación con especies florísticas endémicas y/o autóctonas de valor ornamental del entorno bioclimático del espacio que se trate o de especies exóticas que tengan un elevado arraigo en el sector, siempre que no posean carácter invasor.

b. Integración paisajística del entorno urbano en transformación.

- **Promover la mejora paisajística de aquellas parcelas sin tratar mediante actuaciones ambientales eficientes.**

La abundancia de parcelas sin tratar en el entorno urbano, disminuye notablemente la estética del paisaje, además de ser espacios susceptibles de albergar en su interior elementos contaminantes que afectan negativamente al entorno. Por ello se plantea que se lleven a cabo en estos espacios con el objeto de evitar o, al menos, reducir la alteración, análisis del entorno integro que busquen la mejora funcional y estética del lugar.

Este tipo de parcelas predominan en las áreas urbanizadas de La Maleza de Tahiche, Cortijo del Majo y algunos espacios libres sin tratar, asociados incluso a vías con elevado tránsito como la Avenida de Las Palmeras.

Algunas de estas parcelas con elementos discordantes como taludes, desmontes, acumulaciones de vertidos sólidos y presencia de especies invasoras, limitan con el entorno natural, siendo en estos casos prioritarias actuaciones que permitan generar bordes con mayor atractivo y consonantes con el entorno inmediato.

c. Tratamiento paisajístico para disminuir el impacto de infraestructuras de saneamiento, alumbrado y telecomunicaciones.

- **Corrección de impactos relacionados con las infraestructuras favoreciendo la eficacia energética.**

Controlar la presencia de elementos discordantes, tales como antenas de telecomunicación, postes de luz y cableado, y luminaria pública minimizando el impacto visual de las mismas, evitando que se conviertan en elementos que devalúen la calidad paisajística de las zonas en los que se encuentren ubicados.

7.10.2. Extensión y recualificación ambiental de los espacios libres y zonas verdes.

El mantenimiento, mejora y potenciación de las estructuras funcionales urbanas de interés turístico (espacios libres y zonas verdes), deberán presentar líneas estratégicas dirigidas para crear lugares con una identidad propia, capaces de aportar al turista las sensaciones que demanda (ocio, relajación, etc.)

a. Tratamientos de los espacios libres y zonas verdes.

- **Mejora visual de los espacios libres y zonas verdes mediante su adecentamiento y revitalización a modo de corredores o franjas verdes.**

En este sentido, se propone la creación de una red verde que ponga en valor los espacios libres mediante la conexión mediante corredores con el paseo litoral, potenciando así, el aumento de la superficie vegetal, la calidad del espacio público, y una mejora organizativa en la movilidad y el transporte no motorizado (peatón y bicicleta)

El diseño del mobiliario urbano utilizado en los espacios libres, debe garantizar una adecuada integración paisajística por su tipología, materiales y colores, al igual que el de las infraestructuras, las cuales deben ser eficientes energéticamente.

En las áreas ajardinadas, se recomienda especies florísticas endémicas y/o autóctonas de valor ornamental del entorno bioclimático del espacio que se trate o de especies exóticas que tengan un elevado arraigo en el sector, siempre que no posean carácter invasor, incluyendo el adecuado mantenimiento de las plantas por parte de persona cualificado. Además, en el tratamiento de los actuales y nuevos espacios libres deberá favorecerse la

protección y mantenimiento de la flora, para que no se generen espacios degradados o en abandono que puedan disminuir su calidad.

7.10.3. Revalorización de los espacios de movilidad, el entramado urbano y la infraestructura asociada.

a. Potenciación del sistema de tránsito no motorizado (peatonal y bicicleta)

Los espacios destinados al peatón y al transporte no motorizado (bicicleta), en este apartado, constituyen los principales canales de circulación turística a tener en cuenta, propiciando un contacto directo con el entorno urbano-ambiental y, por tanto, elementos de valoración del confort ambiental que pueden influir positivamente en la imagen turística del destino.

- **Ampliación de la sección viaria dedicada al transporte no motorizado (peatonal y bicicleta)**

Impulsar el desarrollo de corredores peatonales de largo recorrido que puedan facilitar el uso y disfrute del litoral, favoreciendo la multiplicación del espacio público preparado para el tránsito ciclista y las denominadas “caminatas” en Costa Teguise.

Cualificar y potenciar el uso ciudadano de los espacios públicos mediante la peatonalización de sus entornos y la proliferación del mobiliario urbano orientado al confort y la singularización paisajística de los emplazamientos.

Los espacios peatonales y carriles bici deben de tener carácter prioritario como canales de circulación turística, propiciando un contacto directo con el entorno urbano-ambiental. Se debe promulgar el sistema ciclista y peatonal no como meramente recreacional sino como una alternativa real de transporte.

Implantar una red ciclista operativa y que conecte los puntos de mayor interés de Costa Teguise dando prioridad a este tipo de transporte frente al vehículo privado.

7.10.4. Restauración e interpretación de los espacios de interés natural, histórico y etnográfico.

Como valor añadido a la oferta turística se plantea de interés la recuperación, señalización e interpretación, en algunos casos, de los ítems naturales, históricos y etnográficos más importantes.

- **Implantación de paneles interpretativos para la puesta en valor del patrimonio cultural.**

Desarrollo y revitalización de aquellas ubicaciones que presente una denotada relevancia natural, histórica o etnográfica, además de posibilitar la implantación de paneles informativos, al igual que la creación de rutas naturales y culturales que puedan favorecer el acercamiento del patrimonio municipal a los turistas.

Potenciar como instrumentos interpretativos los catálogos de protección patrimonial existentes, utilizándolos como herramientas difusoras del patrimonio cultural, de modo que se impulse la valoración del paisaje urbano y natural por parte de la población.

TATTOO
U2
OS CARMENES
STEREO STUDIO
CUSTOM WORK
COVER-UPS
RE-COLOURS
PORTRAIT WORKS
BLACK & GREY
ORIENTAL WORK
SE VENDE
SE ALQUILA
AUTOS FAMARA
RENT A CAR

8. EL MODELO TURÍSTICO

8.1. Introducción

La definición del modelo turístico en Canarias, de conformidad con lo establecido en la Directriz 6 de las Directrices de Ordenación del Turismo, deberá llevarse a cabo atendiendo a los siguientes principios:

1. El cambio en los modos de producción y gestión que permitan la paulatina implantación de un nuevo modelo de desarrollo turístico, se deberá apoyar en la renovación de la oferta turística existente y en el incremento de la competitividad del destino mediante el aumento de la calidad y la diversificación de sus productos.

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 y estableciendo las medidas oportunas, a fin de que los operadores que gestionan el mercado, introduzcan y desarrollen las mejores prácticas tendentes a la consecución de dicho objetivo.

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. Los instrumentos de ordenación desarrollarán la dimensión territorial del modelo conforme a las determinaciones de dicha planificación.

4. La dimensión territorial del modelo se define también mediante los objetivos y criterios establecidos en las Directrices de Ordenación General y, en particular, el uso eficiente del suelo como recurso, la conservación de los suelos con valores actuales o potenciales, la contención de la extensión urbana, la reutilización del suelo ocupado y de acuerdo con las especificidades del espacio turístico, el incremento de la complejidad y calidad de los núcleos.

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, estableciendo a tal efecto las administraciones públicas canarias los cauces adecuados para su participación efectiva en el diseño de las políticas, estrategias e instrumentos que corresponde formular a las administraciones públicas. La coordinación entre el sector privado y el público, y de las administraciones entre sí es requisito para el desarrollo eficiente de las actuaciones y la consecución de los objetivos enunciados.

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 de los anteriores principios, la planificación y ordenación de la materia, de conformidad con lo establecido en la DOT 7, deberá orientarse a la consecución de los siguientes fines:

- 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.
- El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales.
- La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.
- La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.
- 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.
- 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.
- La conservación de los recursos naturales insulares, como objetivo propio del sector.

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

1. Reorientar las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta de alojamiento existente, ordenando y fomentando 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 Teguise.

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 de alojamiento.

8.2. El modelo turístico de Costa Teguise

En relación con los principios establecidos en las Directrices, anteriormente expuestos, se elabora el modelo turístico de Costa Teguise, 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 Teguise consta de ejes verdes transversales a la costa, que configuran espacios orientados a 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 medioambiente y a la vez acordes con la perspectiva del lugar. Estos ejes son espacios de relación que conectan puntos de atracción y que, a su vez, constituyen 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, y lugar para el esparcimiento de los visitantes.

En cuanto al viario, la propuesta se basa en generar una red viaria acorde con la zona turística, con secciones y materiales adecuados. La idea es lograr 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 promueve 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.

8.3. Retos 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 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 Teguise, 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:

- Mejorar en aquellos aspectos que los turistas peor valoran del destino: escasez de servicios, equipamientos y oferta que enriquezca o complemente el producto sol y playa.
- Mejorar los niveles de servicio en todas las actividades turísticas implicadas en el producto sol y playa.
- Incrementar la concienciación por la calidad paisajística y medioambiental como recurso básico para la mejora de la oferta turística del ámbito.
- Apostar por un turismo sostenible que evite la masificación y sus efectos negativos sobre el entorno ambiental, contribuyendo a propiciar la recuperación de la identidad del destino.
- Rehabilitar y mejorar las infraestructuras, las cuales se muestran obsoletas, o en su defecto, ajustar la calidad-precio.
- Abordar la adaptación del sector a los nuevos canales de comercialización y avanzar en el conocimiento y gestión de las relaciones con el cliente.

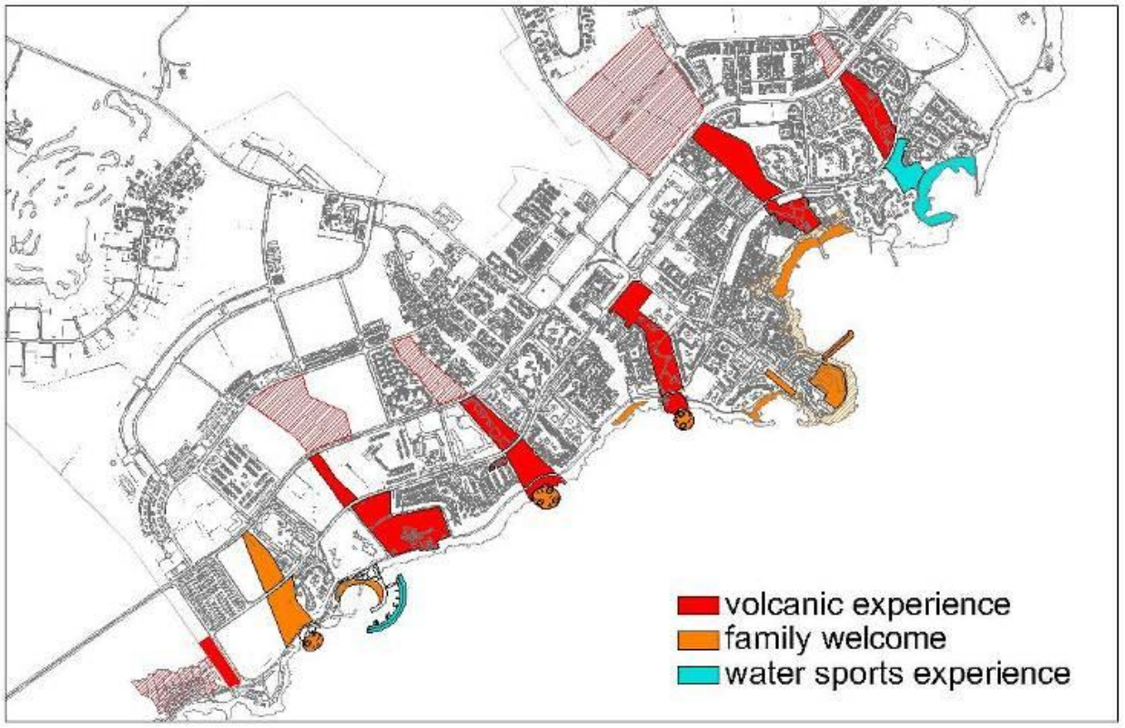
8.4. Nuevos productos turísticos

El Gobierno de Canarias, viene otorgando los sellos de clubes de producto a los establecimientos de alojamiento, de restauración y de ocio. 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.

Los 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.



Entre las muchas ventajas que pueden aportar estos sellos a los turistas que visitan el destino se encuentra la ventaja de poder planear el viaje con total certeza sin encontrarse sorpresas no deseadas a nuestra llegada, ya que la obtención de cualquiera de los sellos lleva implícito el cumplimiento de ciertos requisitos adaptados a la demanda de cada una de las instalaciones o actividades propuestas.

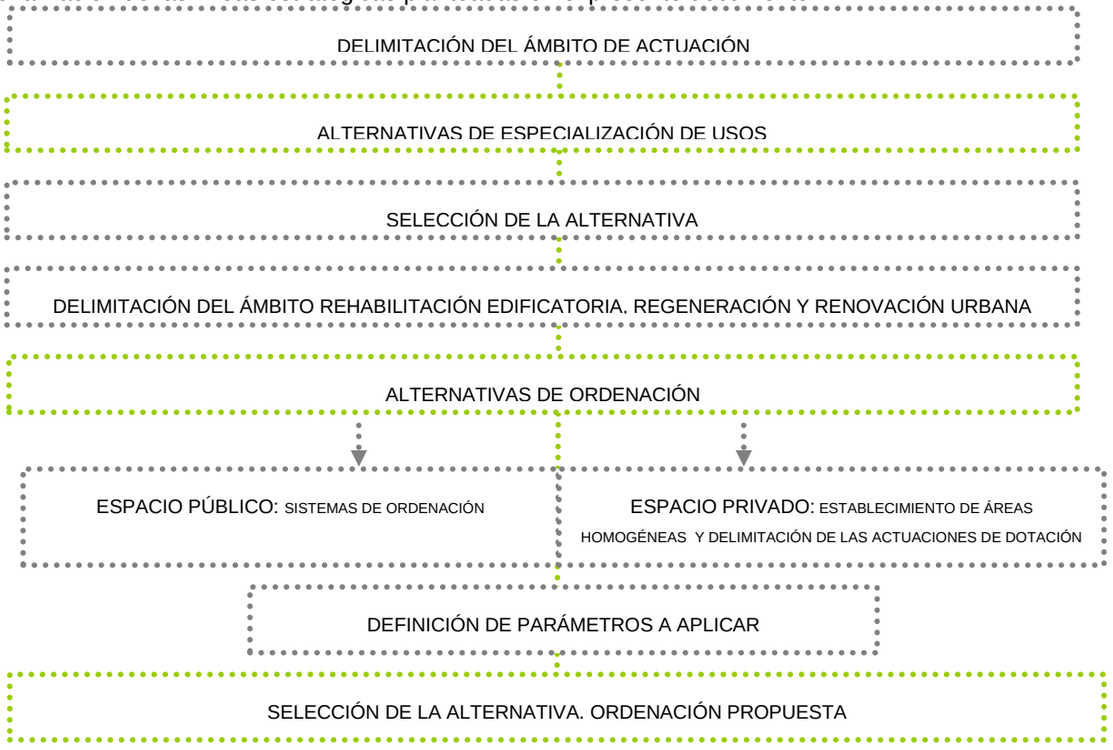
Actualmente se está desarrollando una segunda fase de este proyecto, que pretende hacer tangible la estrategia de especialización de los clubes de productos en los espacios públicos, así como incorporar aquellos espacios singulares que enriquezcan la visita del turista al archipiélago.

PLAYA
DEL JABLILLO

9. MODELO DE ORDENACIÓN

El desarrollo de la ordenación contenida en el presente documento parte de la aplicación de la siguiente metodología de trabajo:

En base a la información recopilada y al diagnóstico efectuado sobre el **ámbito de estudio**, se delimita un **ámbito de actuación** más acotado, que permite centrar los esfuerzos en la consecución del objetivo principal de renovación de la ciudad turística. Tras un estudio más exhaustivo del área que lo compone, se plantean tres alternativas de especialización de uso, en cumplimiento del artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación Turística de Canarias. Una vez seleccionada la alternativa más adecuada, se define el **Ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana**, en base a las premisas establecidas por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, con el fin de reactivar la actividad económica y aumentar la cualificación de la oferta de alojamiento. Para esta nueva área se establecen tres alternativas de ordenación que plantean tres escenarios distintos basados en las diferentes opciones de abordar la problemática existente, mediante la distinta configuración de los **sistemas de ordenación** en el espacio público (sistema costero, sistema de espacios libres, sistema de actividad y sistema de movilidad), y por medio de las posibles variantes de delimitación de **áreas homogéneas y actuaciones de dotación específicas** para el espacio privado, concretando cada una de ellas mediante **parámetros urbanísticos** determinados. Tras evaluar ambiental, socio-económica y urbanísticamente cada una de las alternativas se procede a la selección de la alternativa de ordenación más adecuada para la consecución de los objetivos y la materialización de las líneas estratégicas planteadas en el presente documento.



Cabe puntualizar que la movilidad se entiende como el conjunto entramado de redes (red viaria, red peatonal, red ciclaje, red de transporte público, red de aparcamientos…) Por lo tanto, el estudio de la misma no se concibe realizarlo en un ámbito discontinuo, puntual o inconexo. Es por ello que se elije el ámbito de estudio para analizar y estudiar la movilidad de Costa Teguise, diagnosticar las deficiencias en el ámbito de actuación y a partir de los resultados obtenidos, plantear alternativas y actuaciones dentro del ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana.

9.1. Alternativas de especialización de usos

9.1.1. Análisis de las Alternativas de especialización de usos

Desde la entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril por la que se aprobaron las Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, uno de los principales objetivos para la rehabilitación y renovación de las zonas turísticas del Archipiélago ha sido que el planeamiento deslindara los usos residenciales y turísticos en estos ámbitos, dado el alto grado de residencialización que se ha venido produciendo y la incompatibilidad que se genera en numerosas ocasiones, puesto que las exigencias de los usuarios, en cuanto a infraestructuras, dotaciones, espacios libres, equipamientos, etc. no coinciden, provocando distorsiones.

El art. 25 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística establece:

"1. El planeamiento urbanístico o los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, dividirán en recintos de intervención el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, bien por residencialización de establecimientos turísticos, bien porque el planeamiento anterior permitía indistintamente ambos usos, con objeto de encauzar su especialización en áreas de uso turístico exclusivo, de uso residencial exclusivo, o de compatibilidad. Al propio tiempo se programarán los plazos, medidas de compensación y condiciones en que deben llevarse a cabo los cambios desde el uso efectivo al asignado, y el régimen en situación legal de consolidación o de fuera de ordenación aplicable a los establecimientos turísticos que no se adapten a los cambios de uso.

2. El estudio del área o recinto analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, con objeto de especializar las áreas en uno u otro uso o si, justificadamente, en función del diagnóstico efectuado, se opta por la compatibilidad de usos.

3. Con objeto de que se mantengan niveles de calidad adecuados, el plan preverá el mantenimiento y, si es viable, el incremento de las actuales reservas de espacios libres, equipamientos y dotaciones; y adoptará las medidas necesarias para ejecutar los mismos así como las infraestructuras y servicios necesarios que requiera el área o sector."

Como dicta la Ley, se ha realizado un análisis pormenorizado del ámbito de actuación, de donde se extraen las carencias y potencialidades del núcleo para la implantación de los dos usos globales. A continuación se especifican las conclusiones sacadas de los planos de información.

Con respecto a la tipología edificatoria, tras el análisis, se observa como en la línea de litoral predomina la tipología de Bloque, donde se ubican los principales hoteles del ámbito, asimismo se advierte como en la parte

central, donde se localiza el Pueblo Marinero, la tipología cambia a viviendas entre medianera, aislada y, en menor medida a pareada, mostrando una estructura mas residencial.

Siguiendo con el análisis y estudio del ámbito se observa como hay una gran variedad en cuanto al tamaño de las parcelas, siendo parcelas con mayor superficie las localizadas a ambos lados del Pueblo Marinero y en contacto con el paseo marítimo. La ocupación de las mismas varía, siendo las parcelas ocupadas con grandes hoteles las que tienen una densidad menor, dando la posibilidad de crear espacios libre en su interior y posibilitar la ubicación de las áreas necesarias para el desarrollo del uso turístico, asimismo se observa como el Pueblo Marinero y el interior del ámbito no cuenta con esta estructura y carece de espacios interiores de parcela, lo que lleva a una tipología mas residencial que turística.

De igual manera se analizan los servicios e infraestructuras, equipamientos y dotaciones y, en mayor medida, la oferta comercial; se observa como al igual que la tipología y la estructura de parcelas, la oferta comercial se adapta a las demandas exigidas por los diferentes usos. Así en la zona más cercana al litoral y a las vías estructurantes del núcleo, como son la Avenida El Jablillo y la calle Las Olas, así como la Avenida Islas Canarias, aparecen establecimientos únicamente comerciales, ocupando pequeñas parcelas en su totalidad, en cambio hacia el interior y centro del núcleo se contempla una estructura de bajo comercial o pequeño comercio al servicio del residente.

Habida cuenta de que el Plan de Modernización de Costa Teguise vigente no llevó a cabo la especialización de usos en el ámbito, dado que su objeto y alcance estaba mucho más limitado a lo establecido por la Ley 6/2009, de 9 de mayo, este Segundo Plan de Modernización, sí lo aborda, siendo la base para el planteamiento de las alternativas de ordenación, entendiendo además, la vocación esencialmente turística del ámbito de actuación.

Visto el análisis anterior se exponen las distintas alternativas propuestas para la especialización de usos en el ámbito de actuación:

Alternativa 0

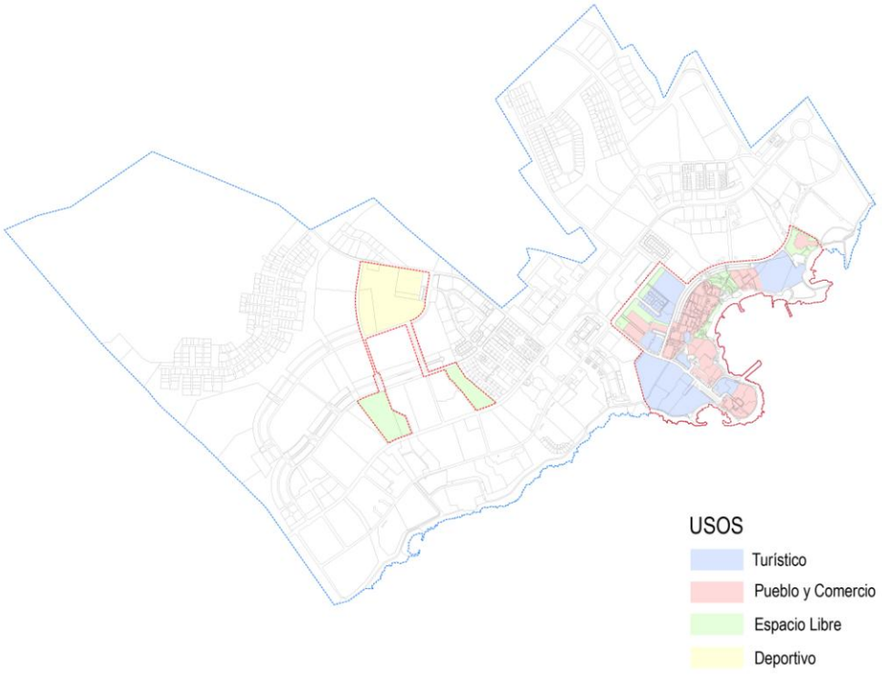
La alternativa 0 se configura como aquella que recoge el planeamiento vigente, en la fecha de entrada de este documento en el proceso de información pública, lo que supone que para las parcelas incluidas en el Plan de Modernización en vigor, sus usos y parámetros urbanísticos serán los establecidos por éste, mientras que para el resto del ámbito se tomarán las determinaciones del Plan Parcial Especial Costa Sur de Teguise de 1973, ya que las NNSS de 2003 están suspendidas en el ámbito de Costa Teguise.

Salvo en aquellas parcelas que fueron ordenadas por el Plan de Modernización en vigor, la alternativa 0 supondría asumir la mezcla de usos generada por la calificación de las parcelas por parte del Plan Parcial Especial de 1973, en el sentido de que, salvo un número reducido de parcelas que contaban con uso exclusivo turístico, en el resto se admitía indistintamente el uso turístico de alojamiento y el uso residencial, compatibilizando ambos con el uso comercial. Por lo que se continuaría con un modelo de crecimiento desordenado.

Por otra parte, el mantenimiento de los mismos parámetros urbanísticos conllevaría minorar las posibilidades de renovar muchos de los establecimientos turísticos obsoletos, que necesitan nuevos parámetros para adaptarse a las exigencias de la legislación turística de aplicación relativa a los estándares que han de cumplir, así como para valorar la posibilidad de aumentar de categoría y ofrecer, por tanto, mejores instalaciones y servicios a los turistas.

Dado el requerimiento actual del artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de delimitar recintos especializando usos, la propuesta de la alternativa 0 requiere necesariamente intervenir en la calificación de todas las parcelas del ámbito de actuación, eliminando el uso mixto, decantándose por uno u otro, pudiendo dirigir cada recinto hacia el uso turístico, residencial o compatibilizando ambos, siendo esta última opción la más cercana a la realidad existente.

La alternativa 0 expone la situación derivada de la ejecución del planeamiento que ha estado en vigor hasta ahora, donde coexisten usos residenciales y turísticos, debido al uso mixto permitido en las distintas parcelas del ámbito. Optar por esta alternativa significa no cumplir con el mandato de la Ley de Renovación o crear un marco de compatibilidad
entre los usos.



Esquema Alternativa 0

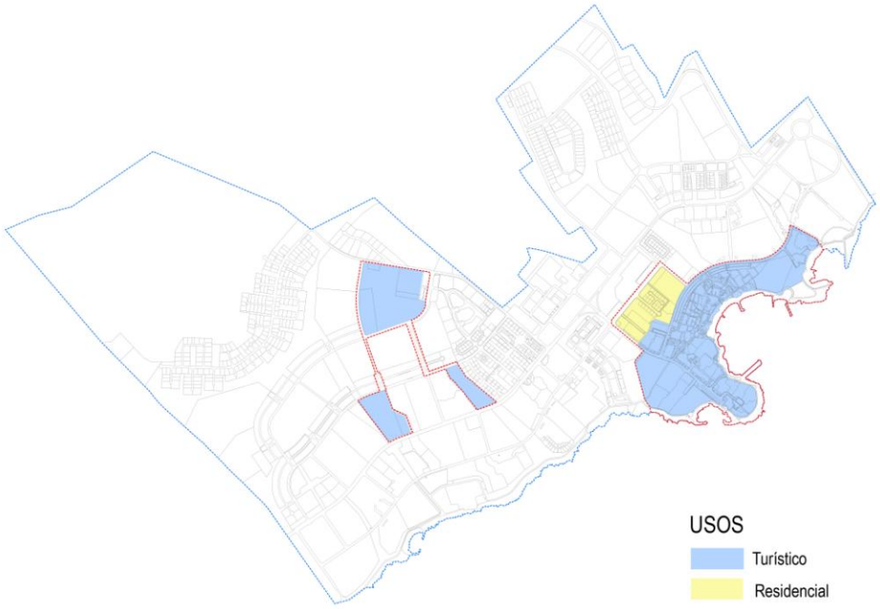
Alternativa 1

Esta alternativa propone que se especialice en uso turístico toda la franja costera del ámbito hasta la Avenida Islas Canarias, incluyendo el Pueblo Marinero, haciendo alusión a la directriz 9 apartado 3.b) de las directrices de ordenación del turismo de Canarias, donde se plantea la forma de crecimiento en el ámbito, lo más cercano al litoral, así como aquellas parcelas vinculadas al eje transversal de la Avenida del Jablillo, ya que son las dos líneas que articulan el principal foco turístico de Costa Teguise, poseyendo además una tipología edificatoria idónea para albergar establecimientos turísticos. Se pretende, por tanto, dar total primacía al uso turístico en el ámbito de actuación, en primera línea de playa, como corazón del núcleo de Costa Teguise.

Restaría dentro del ámbito de actuación, el área situada al noroeste de la Avenida Islas Canarias, que se especializa en uso residencial, habida cuenta del uso efectivo en la actualidad y que, por su ubicación, no supone obstáculos al uso turístico actual y potencial del ámbito de actuación y del núcleo en general.

La alternativa 1 desde el punto de vista jurídico, llevaría aparejada en la Normativa la regulación de la situación urbanística en que quedarían aquellas parcelas con actual uso residencial, especialmente en la zona del Pueblo Marinero, que teniendo en cuenta la especialización propuesta, debieran transformarse en uso turístico, y viceversa. Dado el nuevo régimen establecido para las edificaciones en situación de consolidación y fuera de ordenación, recogido en el artículo 44.bis del TRLOTENC.

La transición a los nuevos usos fijados se produciría de forma paulatina, graduándose en el tiempo, y evitando consecuencias indeseadas con respecto a los legítimos propietarios y/o titulares de derechos sobre las edificaciones afectadas.



Esquema Alternativa 1

Alternativa 2

La alternativa 2 plantea también la especialización del ámbito de actuación, pero mantiene con uso residencial la zona del Pueblo Marinero, que tradicionalmente ha tenido este uso. Jurídicamente, lleva aparejados los mismos efectos descritos anteriormente, de acuerdo al art. 44.bis del TRLOTENC, sin embargo, las consecuencias son menores, en tanto que las parcelas que se ven obligadas a cambiar el uso de residencial a turístico son muchas menos, dado que el Pueblo Marinero se mantiene como residencial.

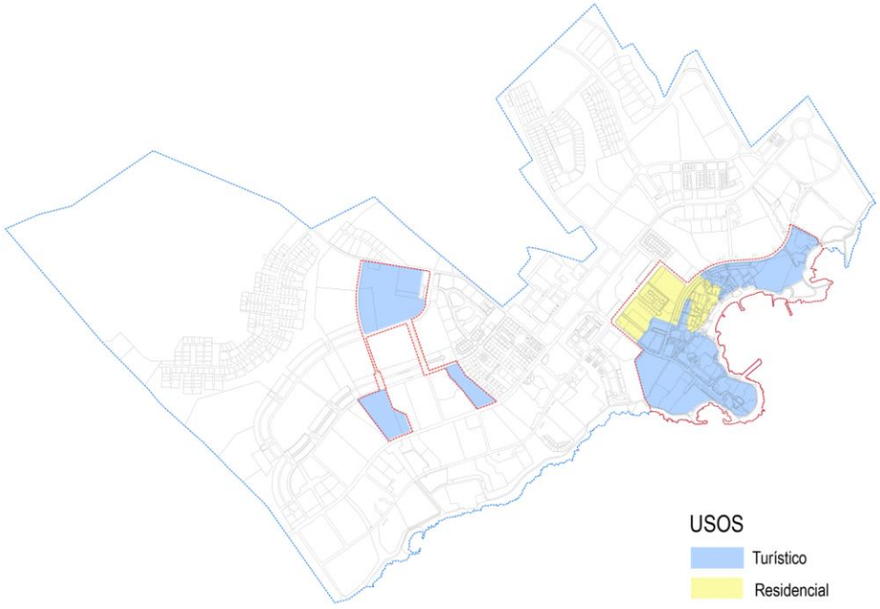
Esta alternativa modifica la propuesta de especialización de usos de la alternativa 1, basándose, en este caso, en dos cuestiones: la situación de las parcelas a especializar con respecto a los ejes principales del ámbito de actuación y en la tipología edificatoria presente en el ámbito.

Tras el estudio del ámbito a nivel de información, se diagnostican unas potencialidades y unas características específicas para la implantación de los diferentes usos. El uso turístico se localiza en la franja litoral del ámbito de

actuación, a ambos lados del Pueblo Marinero, donde se encuentra la principal oferta hotelera del núcleo. Las parcelas que integran esta área cuentan con la tipología edificatoria y con una estructura de propiedad adecuada para ser transformadas, en su caso, en uso turístico.

El área residencial se delimita en las bolsas interiores, alejadas de las vías estructurantes, y en la zona ocupada por el Pueblo Marinero, ajustándose en mayor medida a la realidad existente y a la tipología edificatoria, más acorde con el uso residencial.

Y vista la ordenación del Plan General donde se establece el Pueblo Marinero como zona comercial, y dado que ésta se vincula tanto al uso residencial como al turístico, no se contradice el planeamiento en vigor, y se mantiene una estructura urbanística ya arraigada.



Esquema Alternativa 2

9.1.2. Justificación de la alternativa seleccionada

Se ha seleccionado la alternativa 2, ya que es la que reúne las mejores condiciones para la materialización del modelo turístico.

De este modo, el uso global residencial queda vinculado al interior del núcleo, ampliándose en la alternativa seleccionada hacia la costa, en la zona ocupada por el Pueblo Marinero. Esta cercanía de la ciudad turística a un elemento tan relevante como es el citado Pueblo Marinero, permite vincular el núcleo turístico con la riqueza cultural de la zona, y con la figura de Cesar Manrique, haciendo de este punto un foco de atracción para los visitantes.

El uso global turístico queda claramente definido, ocupando la franja litoral del ámbito de actuación, a ambos lados del Pueblo Marinero. En este entorno se localiza la principal oferta hotelera del núcleo, constituyendo el área idónea para la delimitación del Ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana (en adelante ámbito de rehabilitación).

Como complemento al uso turístico definido para el frente de la Av. El Jablillo y la Calle Las Olas, se propone la habilitación del uso comercial, como uso alternativo, estableciendo unos parámetros que posibiliten la activación económica de la zona, formando un eje atractor en la misma.

Esta alternativa permite cumplir plenamente con los siguientes objetivos urbanísticos definidos en este Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise.

- Establecer una ordenación urbanística, con distribución de usos y parcelas según las conclusiones obtenidas en la diagnosis y el 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 la cultura y al deporte. Para ambos casos será necesario dar el máximo protagonismo a la línea del litoral como eje dinamizador del núcleo y la conexión transversal mediante franjas de espacio libre como principales elementos potenciales de Costa Teguise.

- Recuperar y fortalecer la actividad turística con la mejora de su competitividad y productividad, como corresponde al principal sector económico municipal e insular.

- Fortalecer la oferta comercial del núcleo.

- 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.

- Apoyar la propuesta de dotar a Costa Teguise como centro de carácter urbano, según los mecanismos urbanísticos generadores de densidad, multifuncionalidad y movilidad, que funcione como un polo atractor y dinamizador.

Habida cuenta de que el objetivo del presente Plan es profundizar en la modernización turística del ámbito de actuación, se define como Ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana todo el área que, de conformidad con la alternativa seleccionada, se especializa en uso global turístico, y será en su interior donde se sucedan las distintas actuaciones de rehabilitación edificatoria, así como de regeneración y renovación urbanas, que se definan en este Plan, de acuerdo al artículo 7 de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas.

9.2. Alternativas de ordenación

9.2.1. Análisis de las Alternativas de ordenación

Se ha efectuado el estudio de todo el ámbito de actuación, poniéndolo siempre en relación con el ámbito de estudio, del que forma parte inseparablemente y con el que guarda estrecha relación en cuanto a la distribución de usos, equipamientos y dotaciones. Se han estudiado las distintas áreas que lo componen, tal como se justifica en los apartados de información y diagnóstico del documento, y sus conclusiones en función de los criterios técnicos, ambientales y jurídicos seguidos, han llevado a establecer la especialización de usos que se ha llevado a cabo.

De acuerdo con el artículo 8 de la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre la Evaluación de los Efectos de Determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, *"el Informe de Sostenibilidad Ambiental deberá valorar distintas alternativas de ordenación razonables, técnica y económicamente viables".*

Si bien es cierto que esta Ley ha sido derogada por la vigente Ley 2/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tal como se expuso en el apartado 2.1 de esta Memoria, de acuerdo a su régimen transitorio, este Plan de Modernización y su evaluación ambiental se regirán por la Ley de 2006. No obstante, la nueva Ley también recoge en su artículo 20 la previsión de que el Estudio Ambiental Estratégico (que sustituye a los Informes de Sostenibilidad Ambiental en el procedimiento de evaluación) debe recoger unas alternativas de ordenación razonable, técnica y económicamente viables.

En virtud de lo anterior, este Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise, siguiendo el mismo planteamiento del primero, plantea las propuestas de ordenación para el ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana distinguiendo, en primer lugar, el espacio público y el espacio privado, desarrollándose las distintas alternativas de ordenación para cada uno de ellos.

Alternativas de ordenación del espacio público

Alternativa 0

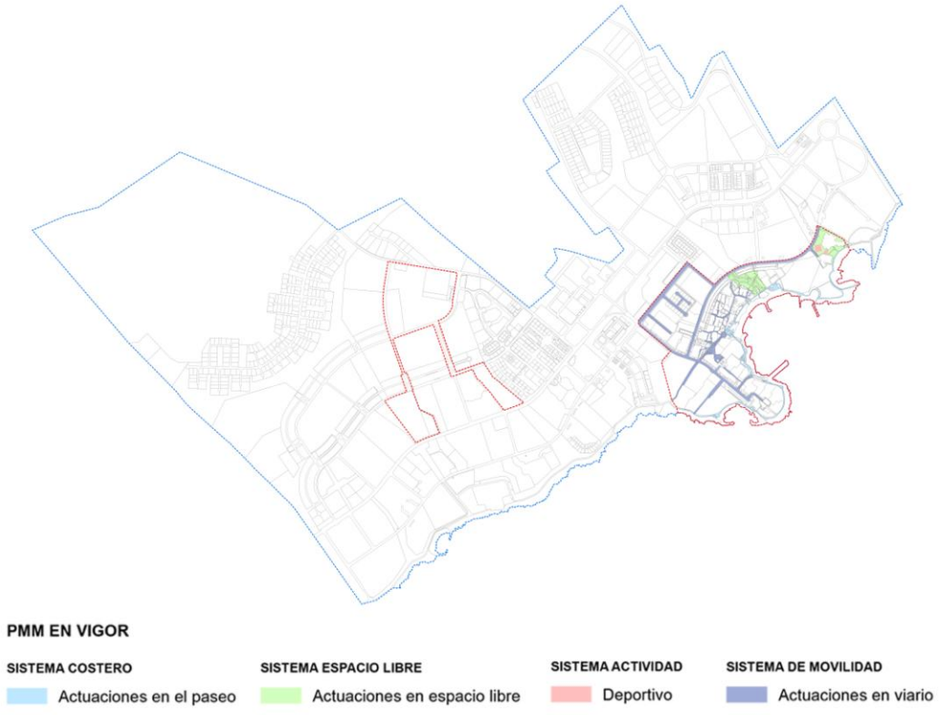
En esta alternativa se mantendrían las premisas que recoge el primer Plan de Modernización de Costa Teguise con respecto al espacio público tomando como referencia las intervenciones de éste que afecten a nuestro Ámbito de Rehabilitación Edificatoria, Regeneración y Renovación Urbana para desarrollar nuestras propuestas (IC-PM, IE-ELCu/2, IE-ELDR/3, IE-ELT/6 y IE-ELD/7). En éste Plan de modernización se planteó generar una secuencia de franjas verdes de espacio libre con equipamientos asociados que, apoyándose en los barrancos, conectasen de forma transversal el interior del núcleo con la costa.

Problemática detectada

1. **Discontinuidad.** Partiendo de esta lógica de conexiones transversales con equipamientos contenidos, se observa una notable discontinuidad tanto peatonal como de vertebración de usos, en las franjas de espacio libre con equipamiento cultural (situada entre la avenida de las Palmeras y la avenida de los Cocederos) y en la de espacio libre con equipamiento deportivo-recreativo (situada entre la avenida de las palmeras, la calle Real y la avenida del Salinero).

2. Escasez **de equipamientos en determinadas franjas.** Se observa la carencia de algunas franjas, de un equipamiento que actúe como foco de atracción y facilite el entendimiento del binomio espacio libre-equipamiento y que, a su vez, potencie el acercamiento de la costa al interior y viceversa, en especial los equipamientos y dotaciones de carácter deportivo, en tanto es una estrategia municipal y de este plan especializar el destino en turístico deportivo.

3. **Bolsas residuales en el paseo**. Fruto, por un lado, de la disposición de la trama atravesada por el paseo de forma transversal y, por otro, del remate de las franjas de espacio libre con el propio paseo, han aparecido diversos espacios residuales que invitan a realizar una materialización de lugares de estancia y esparcimiento que respondan a las propia necesidades del viandante. Por ejemplo, se observa esta situación en la franja con equipamiento deportivo situada en la avenida de los Cocederos entre las playas de Oriente y Baja de los Charcos, donde se le da prioridad al equipamiento deportivo por encima de la ruta peatonal, poniendo en riesgo, la conexión peatonal.



Esquema Alternativa 0

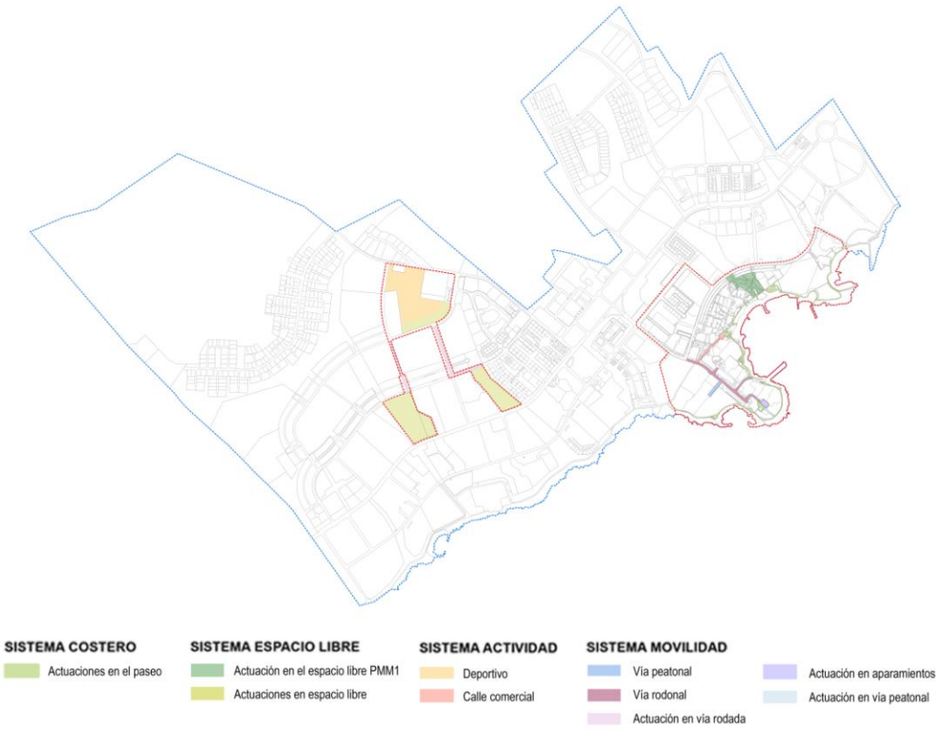
Alternativa 1

En esta alternativa se opta por solventar la desconexión existente, tanto en la franja de Espacio libre con equipamiento Cultural asociado (IE-EL-CU/2) como en la franja de Espacio Libre con equipamiento Recreativo-Deportivo asociado (IE-ELDR/3) (ambas desarrolladas por el Primer PMM de Costa Teguise), con la finalidad de generar franjas de espacio libre más amplias, que profundicen más en la conexión hacia el interior de Costa Teguise, y que involucren una mayor superficie del núcleo en la lógica de las franjas concebidas en el primer documento. A su vez, se trata de obtener y mejorar los equipamientos y/o dotaciones deportivas demandadas por el núcleo, además de conectar dos equipamientos existentes de gran relevancia, que se encuentran descolgados de la trama.

Se propone renovar las calles la Isa, la Malagueña, así como las Piteras, que se disponen en la dirección más adecuada para resolver la problemática de conexión expuesta, potenciándolas para diferenciarlas como ejes importantes conectados a los corredores verdes. La propuesta busca mejorar la conexión entre la bolsa cultural-deportivo-recreativa interior, anteriormente nombrada, ampliando aceras, incrementando la masa arbolada, renovando materiales y mobiliario e introduciendo una plataforma para ciclistas, y carril running.

Como consecuencia del cambio propuesto en la calificación de la parcela comprendida entre la Avenida Islas Canarias y la Calle Mástil y la Avenida de Cocederos, para ser considerada de uso turístico de alojamiento en su totalidad, como se especifica en la alternativa 1 del espacio privado, se consigue que todo el extremo este de la propia Avenida quede destinado a tal uso. Por tanto el espacio libre de conexión entre el interior del núcleo y la costa queda interrumpido, trasladándose el mismo a una parcela del interior, declarada de interés general para el municipio

A su vez, se propone resolver las bolsas residuales generadas por el encuentro de la trama con el paseo, de manera que se genere un auténtico recorrido peatonal que actúe como hilo conductor que conecte todo el núcleo.



Esquema Alternativa 1

Alternativa 2

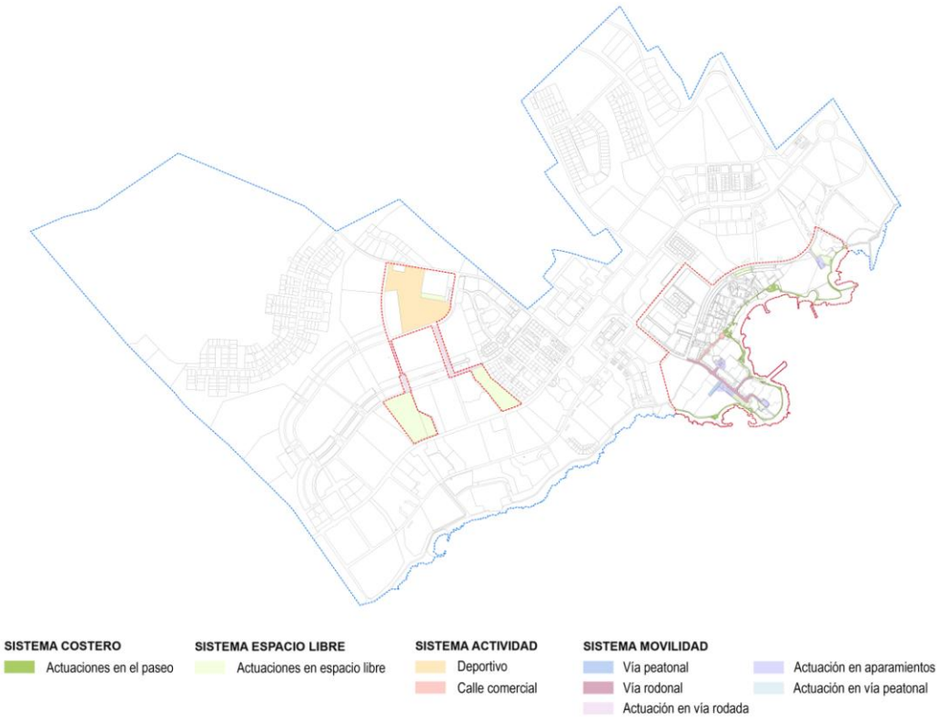
En este caso se propone un remate de la franja de espacio libre con equipamiento deportivo-recreativo que se dispone en el primer Plan de Modernización, acompañado del refuerzo de la propia franja y de la propuesta de la alternativa 1.

Para solventar la ausencia de un foco atractor que potencie el papel como elementos conectores de las franjas verdes, citadas anteriormente, entre la costa y el interior del núcleo, se ha identificado una parcela, localizada entre las calles la Malagueña, Avenida del golf y Calle el Tenderete, que por su composición y ubicación es óptima para resolver esta problemática. De este modo, se plantea localizar una dotación deportiva que contribuya a dar coherencia al conjunto de los ejes deportivo-recreativo y cultural propuestos.

Con respecto a la parcela anteriormente nombrada en la Alternativa 1, situada entre la Avenida Islas Canarias y la Calle Mástil, se propone entenderla como una pieza clave en el engranaje de la franja de espacio libre con

equipamiento deportivo. Con ello se pretende no romper con la lógica de la propia franja, acentuando la lectura de ésta como un pack deportivo- peatonal que cosa su contacto con el paseo. Por esto se combinará el uso deportivo que actualmente tiene con una disposición de pasarelas que generen áreas de relax y descanso.

Por otro lado, para conseguir un atado total de la trama urbana y añadirle una segunda dimensión a los recorridos peatonales del núcleo, se le sumará a lo propuesto en la Alternativa 1 con respecto a las bolsas residuales que aparecen en el núcleo, el desarrollo de unas bolsas de oportunidad, en la Avda. El Jablillo, así como la colmatación de un espacio libre conector con las trazas pertenecientes al primer Plan de Modernización, que dotan al núcleo de una mayor riqueza en espacio libre público y una homogenización del espacio vinculado con la costa, con más áreas de estancia y esparcimiento.



Esquema Alternativa 2

Alternativas de ordenación del espacio privado

A la hora de abordar la ordenación del espacio privado, en la metodología ya expuesta se ha definido un sistema para organizar las intervenciones, que consiste en:

- **la delimitación de áreas homogéneas**, que a los efectos de este Plan, son aquellos recintos interiores de un núcleo urbano diferenciados, caracterizados por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración, usos y edificaciones, englobando parcelas a las que por sus características tipológicas, localización o circunstancias urbanísticas, se aplicarán los mismos parámetros, pudiendo ser tratadas unitariamente, y en cuyo interior podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística –de urbanización o dotación-, y actuaciones edificatorias, según su objeto.

- **actuaciones de dotación específicas**, no incluidas en ningún área homogénea, pues se dirigen a la consecución de un fin determinado.

Delimitadas las áreas homogéneas y las actuaciones de dotación específicas, se considerarán los parámetros urbanísticos de las parcelas incluidas en ellas, que variarán según las condiciones del área homogénea o de la actuación de dotación en que se encuentren. Los parámetros que se considerarán, en su caso, son:

a) El Incremento de la edificabilidad en los procesos de renovación

La posibilidad del incremento de la edificabilidad se centra en dos aspectos fundamentales, por un lado en las condiciones urbanísticas que afectan a las distintas áreas, y por otro al estado de la planta de alojamiento turístico.

Como norma general, se evidencia una inadaptación de las unidades de alojamiento a la necesidades de los nuevos estándares turísticos, en cuanto obsolescencia de la unidad de alojamiento. Por otro lado, muchos establecimientos necesitan mejorar, incrementar o diversificar su oferta complementaria.

En cuanto a la paramétrica urbanística, existe una tendencia al alza en la materialización de la edificabilidad y ocupación, situándose en algunos casos sobre los parámetros permitidos desde el planeamiento vigente. Esta circunstancia, unida a la explotación parcial de muchos establecimientos, produce un excedente de superficie construida no destinada a la propia explotación turística, o mejora de la oferta de alojamiento.

Una vez estudiados los parámetros urbanísticos de las parcelas con uso turístico vigente, alternativo o complementario, así como el estado de planta de alojamiento, atendiendo a la aptitud y adaptación de las unidades de alojamiento, así como el estado de la oferta complementaria asociada, se llega a la conclusión de que estos incrementos de edificabilidad se produzcan sobre la norma establecida en el planeamiento vigente y no se modifique la ocupación de parcela permitida en virtud de evitar los conflictos derivados de una sobre ocupación de las parcelas.

b) Incremento de altura

La ejecución del paseo marítimo, con posterioridad a la construcción de muchos de los establecimientos de alojamiento en esta área, supuso que algunos de ellos hayan quedado en situación legal de consolidación debido a que la planta que se consideró, en el momento de edificarse, como bajo rasante –y, por tanto, no computable a efectos de edificabilidad-, una vez ejecutado el paseo se situaba sobre rasante, por lo que computaba edificabilidad.

Si de la modificación de los parámetros urbanísticos propuesta por este Plan, relativos a la edificabilidad y altura, resulta la adecuación de estas edificaciones a la nueva normativa, el incremento de edificabilidad a considerar a efectos del pago de plusvalías por aumento de aprovechamiento, según se fije en la legislación de aplicación, será el incremento que se produzca “ex novo”, de manera que se tomará como referencia la edificabilidad que figura en la licencia obtenida en su momento. Lo que si se considerará a efecto del cálculo de las plusvalía es el cambio de uso de esa nueva planta sobre rasante, que pasa de uso de almacén a uso comercial.

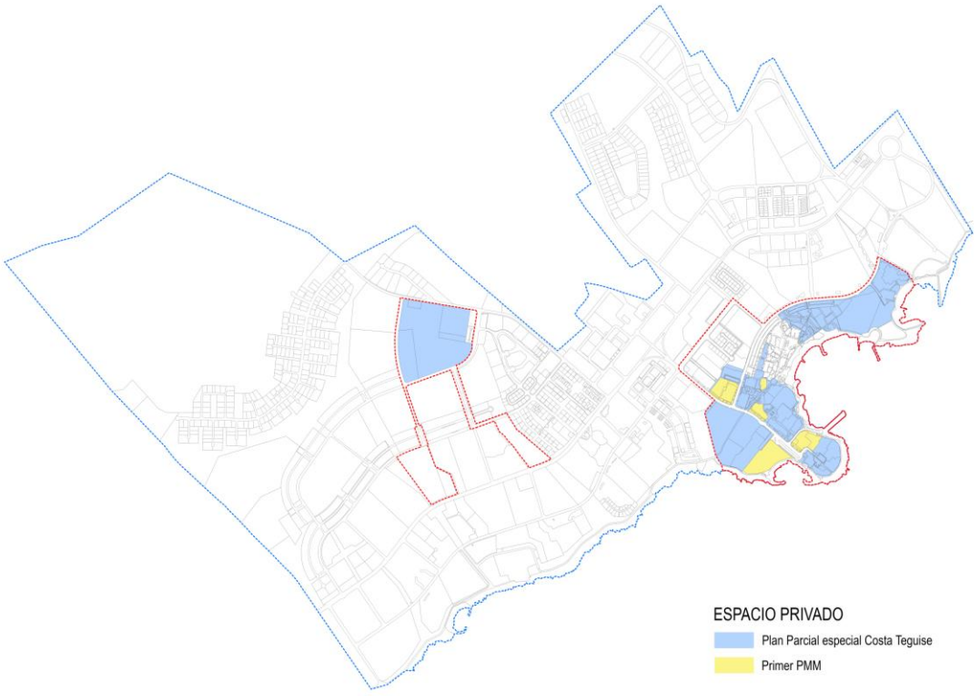
c) Retranqueos

La propuesta de modificación de retranqueos viene dada por la situación actual que se ha venido desarrollando: el crecimiento de la trama urbana y turística de Costa Teguise y la subdivisión de las grandes parcelas que planteaba en un principio el planeamiento vigente, ha llevado a la conformación de unos espacios residuales entre los establecimientos turísticos, que en vistas de una reordenación vendrían a constituir los actuales retranqueos en los establecimientos, proponiendo unas limitaciones básicas para la homogenización general.

Todo ello se concreta en las siguientes alternativas:

Alternativa 0

Una vez delimitado el Ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, se consideran las actuaciones privadas propuesta en el primer Plan de modernización de Costa Teguise, como actuaciones específicas de esta alternativa, aplicándole a éstas las determinaciones y parámetros establecidos en dicho Plan. Visto esto, y teniendo en cuenta el planeamiento que se encuentra en vigor en el momento de publicación de este Segundo Plan de Modernización, el resto del ámbito de rehabilitación, que no viene incluido en dicho Plan, se remitirá a los parámetros que le vienen dados desde el Plan Parcial Especial de Costa Teguise, de 1973



Esquema Alternativa 0

Alternativa 1

Esta alternativa viene definida por la estructuración del Ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, mediante intervenciones o actuaciones privadas.

Estas actuaciones se conformarán en el conjunto de las áreas homogéneas, dentro de las cuales cada intervención privada que quiera acogerse a los parámetros definidos vendrá vinculada a una actuación de dotación, de gestión independiente al resto.

En este caso la Alternativa 1 viene definida por una actuación de dotación específica y una gran área homogénea genérica, a las cuales se les proporcionará unas determinaciones y parámetros específicos en cada caso.

- En el área homogénea, al ser genérica para todo el Ámbito de rehabilitación, exceptuando la actuación de dotación específica, se le proporcionarán parámetros máximos (retranqueos, incremento de altura, aumento de número de plantas y cambio de usos) para que todos los establecimientos incorporados en la misma puedan atender a la mayor mejora posible.

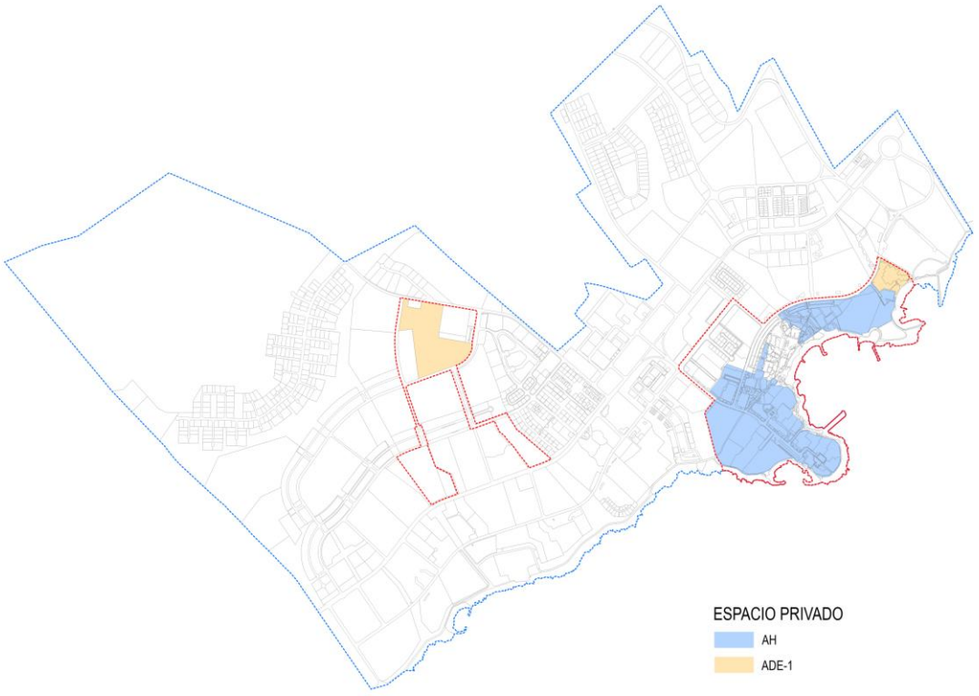
-

						Propuesto			
Código Segundo PMM	Nº Parcela	Superficie Parcela P.P	Sup.parcela PGO	Edificabilidad P:P	Edificabilidad PGO	**Edif. PMM**	**Retranqueos**	**Altura**	**Uso PMM**
AH	-	-	-	-	-	+0,4 m^2/m^2	LIBRE	4	Turístico

Estos datos vienen definidos por el estudio de las parcelas turísticas que se encuentran en el ámbito de regeneración, rehabilitación y renovación turística, y como se refiere anteriormente, son los valores máximos que se estiman para una renovación total del uso turístico del ámbito de actuación.

- La actuación de dotación específica, tiene por objeto obtener una gran pieza de dotación deportiva de interés general para el municipio, para lo cual se cambiaría la calificación de la parcela colindante al hotel HD Beach Resort, propietario de la parcela 315-D, generando un incremento de aprovechamiento que sentará la base para posibilitar la obtención de dicha parcela.

						Propuesto			
Código Segundo PMM	Uso Parcela	Superficie Parcela P.P	Sup.parcela PGO	Edificabilidad P:P	Edificabilidad PGO	**Edif. PMM**	**Retranqueos**	**Altura**	**Uso PMM**
ADE-1	Espacio libre	12.253.39	-	0,01	0,01	0,06	LIBRE	1	Turístico
	Deportivo	2.841,68	-	0,01	0,01	0,06		1	Turístico



Esquema Alternativa 1

Alternativa 2

Esta alternativa 2, desglosa el concepto definido en la Alternativa 1, de áreas homogéneas, presentando una mayor división de las mismas, estructurando el Ámbito de rehabilitación en tres (3) áreas homogéneas con parámetros específicos, además de la actuación de dotación específica heredada de la Alternativa 1; para dar una mayor especialización y un aprovechamiento más óptimo al núcleo turístico. Las áreas homogéneas y la actuación de dotación específica establecidas son las siguientes:

AHT-1 .- Área homogénea con parámetros específicos

Está constituida por cuatro (4) parcelas en tres de las cuales se localizan actualmente alojamientos turísticos y una parcela vacante, que también es susceptible de acogerse a los nuevos parámetros que se establecen, para su proceso de renovación.

						Propuesto			
Código Segundo PMM	Nº Parcela	Superficie Parcela P.P	Sup.parcela PGO	Edificabilidad P:P	Edificabilidad PGO	**Edif. PMM**	**Retranqueos**	**Altura**	**Uso PMM**
AHT-1	223	31.600,00	31.600,00	0,43	0,43	0,73	Retranqueo libre a la Avenida El Jablillo y Avenida Islas Canarias para la materialización de equipamiento Turístico complementario. Retranqueo libre para recintos que contengan instalaciones y que no den a calle principal. Retranqueo libre a parcela privada que derive de la subdivisión de las parcelas del planeamiento originario.	3	Turístico
	224A	52.975 (***son 4 parcelas en total***)	12.164,00	0.36	0,46	0,66		3	Turístico
	224C		19.162,00	0,36	0,39	0,66		3	Turístico
	224B		17.004,00	0,36	0,39	0,66		3	Turístico

AHT-2 - Área homogénea con parámetros específicos

Esta segunda área homogénea se compone, al igual que la anterior, por parcelas edificadas con establecimientos turísticos así como por 3 parcelas vacantes. Este caso se distingue del anterior no solo por la ubicación y características de las parcelas, sino por las necesidades que presentan, ya que las parcelas edificadas se encuentran actualmente en situación legal de consolidación, puesto que, en el momento de su ejecución, obtuvieron licencia legal con tres plantas sobre rasante y un bajo-rasante, que tras la ejecución del Paseo Marítimo quedó como una planta más. Los parámetros establecidos para esta área tratan de solventar la problemática generada y mantener la coherencia del conjunto.

							Propuesto		
Código Segundo PMM	Nº Parcela	Superficie Parcela P.P	Superficie parcela 1º PMM	Sup.parcela PGO	Edificabilidad P:P/PMM	Edificabilidad PGO	**Edif. PMM**	**Retranqueos**	**Altura**	**Uso PMM**
AHT-2	4112/4113	6.060,20		6.070,16	1,20	1,00	1,4	Libre	3	Turístico
	4114	11.371,15		11.371,15	1,20	1,00	1,4		4	Turístico
	4115/4116/4117	12.989,94		12.989,94	1,20	1,00	1,4		4	Turístico
	4135/4122/4123		11.418,72	11.148,72	1,00	1,00	1,2		4	Turístico
	4124/4125/4126	19.067,47		17.625,74	1,20	1,00	1,4		3	Turístico

AHC-1.- Área homogénea con parámetros específicos

Se trata de un área que engloba la necesidad de mejora y renovación de dos (2) parcelas comerciales (parcelas 4074, 4076). Para promover la renovación se establecen parámetros de uso, altura y edificabilidad y retranqueos que ayuden a fomentar el desarrollo de este entorno comercial.

							Propuesto			
Código Segundo PMM	Nº Parcela	Superficie Parcela P.P	Superficie parcela 1º PMM	Sup.parcela PGO	Edificabilidad P:P	Edificabilidad PGO	**Edif. PMM**	**Retranqueos**	**Altura**	**Uso PMM**
AHC-1	4074	795,00		840,22	1,2	0,75	1,2	Libre	2	Comercial
	4076	499,00		486,00	1,2	0,82	1,2		2	Comercial

Estos parámetros se entienden del estudio pormenorizado de las parcelas, dándoles en cada área los necesarios para su renovación e incremento de la oferta complementaria del núcleo.

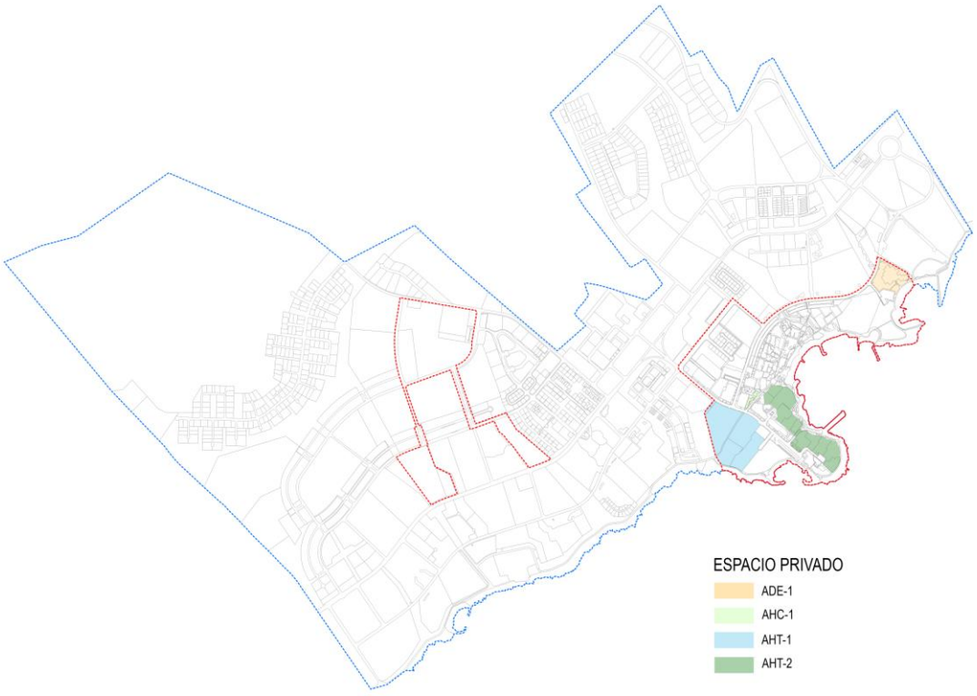
ADE-1.- Actuación de dotación deportivo P315

La actuación de dotación específica, tiene por objeto obtener una gran pieza de dotación deportiva de interés general para el municipio, localizada en una zona estratégica de la trama urbana.

Por ello, para responder a los intereses municipales, se propone la modificación de la parcela titularidad del Ayuntamiento situada entre la Avenida Islas Canarias y la Calle Mástil, configurándose dos parcelas, independientes, destinadas una a uso turístico y otra a equipamiento deportivo. La aprobación definitiva del Plan, modificará directamente la calificación jurídica de la parcela municipal, que se trasformará en un bien patrimonial, posibilitando la permuta de dicha parcela por la de equipamiento deportivo, actualmente privada, situada entre las calles la Malagueña, Avenida del golf y Calle el Tenderete.

Esta parcela que pasaría a titularidad pública, se reordenaría, dividiéndola en dos parcelas, una calificada como espacio libre de, al menos, la misma superficie que el espacio libre de la parcela por la que se permuta, y otra calificada como dotacional deportivo, en la que se ejecutará un campo de fútbol de interés general.

						Propuesto			
Código Segundo PMM	Uso Parcela	Superficie Parcela		Edificabilidad P:P	Edificabilidad PGO	**Edif. PMM**	**Retranqueos**	**Altura**	**Uso PMM**
ADE-1	Espacio libre	12.253.39		0,01	0,01	0,06	4,5	1	Turístico
	Deportivo	2.841,68		0,01	0,01	0,06	4,5	1	Eq. deportivo



Esquema Alternativa 2

Alternativas de ordenación de la movilidad

La movilidad se entiende como el conjunto entramado de redes (red viaria, red peatonal, red ciclaje, red de transporte público, red de aparcamientos…) que hacen posible el transporte de los individuos de la zona. Por lo tanto, el estudio de la misma no se concibe realizarlo en un ámbito discontinuo, puntual o inconexo. Es por ello que se elije el ámbito de estudio para analizar y estudiar la movilidad de Costa Teguise, diagnosticar las deficiencias en el ámbito de actuación y a partir de los resultados obtenidos, plantear alternativas y actuaciones dentro del ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana.

Previo a la descripción de las alternativas de movilidad es necesario estudiar las secciones actuales de las vías afectadas así como el uso y la finalidad de las mismas. Respetando los parámetros respecto a las medidas de las calles existentes, se propone optimizar la sección de modo que se apueste por un diseño del viario cuyo fin sea mejorar la calidad del usuario.

De este modo, los usos que componen las secciones, equipamiento, acera, aparcamiento, carril, carril bici, quedan reflejados en bandas de usos que irán aumentando o disminuyendo según las necesidades de la vía y según la sección de la misma lo permita.

Se confecciona una tabla de dimensiones a modo de guía donde se establecen las medidas mínimas y máximas que pueden alcanzar los usos:

DIMENSIONES				
		MIN	**BASE**	MAX
1	Acera	1,50	**1,50**	≥3,00
2	Equipamiento	0,5	**1,00**	≥2,00
3	Carril Bici	1,50 (unidireccional)	**2,20 (bidireccional)**	2,50 (bidireccional)
4	Carril	2,50	**3,00**	3,25
5	Aparcamiento	2,00 (Línea)	**2,20 (Línea)**	5,00 (Batería)

En el diseño del nuevo viario se han tenido en cuenta los siguientes criterios generales:

- Mejora de los recorridos peatonales
- Incremento del arbolado existente
- Ampliación de aceras y dimensionamiento adecuado de calzadas
- Introducción de plataformas reservadas para ciclistas y corredores.
- Mejora del mobiliario urbano existente
- Mejora de la accesibilidad para personas de movilidad reducida y eliminación de barreras urbanísticas teniendo en cuenta las condiciones y características establecidas en la ley de accesibilidad vigente.

Teniendo en cuenta dichas premisas se procede al estudio y descripción de las alternativas de movilidad.

Alternativa 0

La denominada “Alternativa 0” corresponde con el estado actual del Ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, cuya forma de desarrollo y crecimiento es el resultado de la ejecución de la normativa vigente y los distintos Planes Parciales de Ordenación, como por ejemplo el Plan de Modernización de Costa Teguise, del cual recogeremos las premisas que dispone respecto a movilidad.

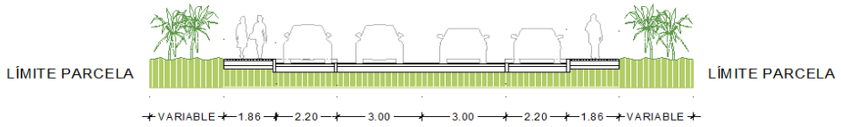
Como ya se ha comentado anteriormente, el Plan de Modernización vigente propone conectar la zona litoral con el interior de Costa Teguise a través de franjas verdes de espacio libre que se proyectan en los diferentes barrancos dispuestos transversalmente a la misma. Dichas franjas verdes están dotadas de diversos equipamientos, entre los cuales podemos destacar la presencia de carriles bici, carriles footing y recorridos peatonales, los cuales no presentan continuidad más allá de los límites de dichas franjas.

Por otro lado, la conexión entre las franjas verdes y los diferentes usos existentes en el interior del núcleo se realiza a través de vías (C/La Malagueña, C/ La Isa, C/ Las Piteras, C/El Mástil) que priorizan el transporte motorizado frente al peatonal o ciclable. La sección de dichas vías es inadecuada, con calzadas y áreas de aparcamientos sobredimensionadas, y escasas zonas verdes.

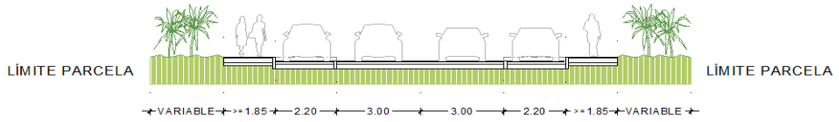
Con el fin de potenciar la conexión entre las franjas verdes y los usos interiores, se propone una ordenación destinada a mejorar la movilidad, modificando la sección de dichas vías conectoras, incrementando arbolado, ampliando aceras, dimensionando adecuadamente las calzadas e introduciendo carriles bicis y carriles footing que den continuidad a los existentes. Se pretende igualmente, la reordenación y redistribución de aquellas bolsas de aparcamiento de baja ocupación con el objetivo de un mejor aprovechamiento espacial y funcional.

A continuación se muestran las secciones actuales de las vías donde se pretenden llevar a cabo dichas actuaciones. Cabe destacar que en la C/De la Isa se distinguen dos tipos de secciones dependiendo de la altura a la que nos encontremos.

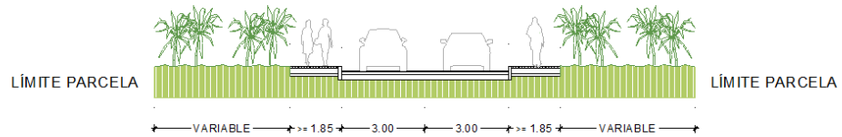
Sección Tipo A - C/. De La MALAGUEÑA



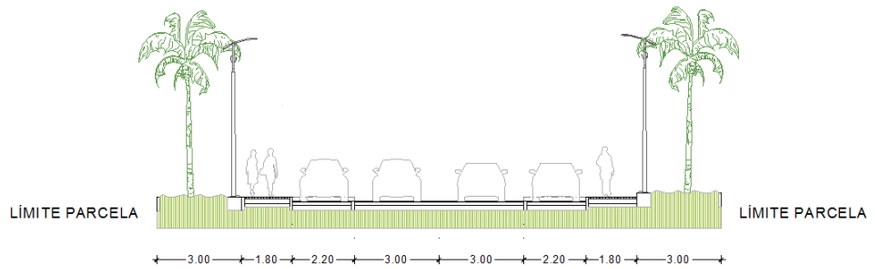
Sección Tipo B - C/. De La ISA



Sección Tipo C - C/. De La ISA



Sección Tipo D - C/. De Las Piteras



Se remite al PMM en vigor para la sección propuesta en la calle El Mástil

Alternativa 1

Como se ha explicado anteriormente en las alternativa de ordenación en el espacio público, se ha propuesto aumentar la longitud del espacio libre hacia el interior del núcleo con equipamiento cultural (situada entre la avenida de las Palmeras y la avenida de los Cocederos) y el del espacio libre con equipamiento deportivo-recreativo (situada entre la Av. Las Palmeras, la Calle Real y la Av. del Salinero) con el fin de conectarlos con dos equipamientos importantes ya existentes. Dicha conexión se realizará longitudinalmente a través de C/La Malagueña, C/La Isa y C/Las Piteras. La propuesta busca renovar la sección de dichas vías, respetando la lógica de los espacios verdes y afianzando dicha conectividad.

Para ello, se propone condenar las filas de aparcamientos que actualmente están en desuso, permitiendo así ampliar aceras para que el recorrido peatonal de la franja verde continúe y sea más agradable y cómodo para el viandante, aumentar la zona ajardinada para seguir con la lógica de la franja verde e implementar una pista ciclable.

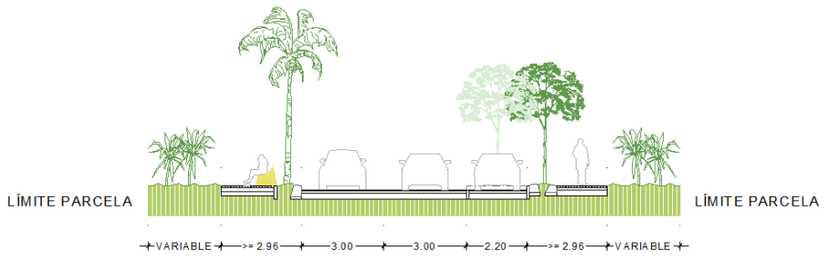
La pista ciclable se proyectará en la C/Las Piteras continuando por la C/La Isa permitiendo la conexión de la costa con el interior del núcleo a través del espacio libre con equipamiento deportivo-recreativo, así como la conectividad con la red ciclable propuesta en el PMM en vigor por las vías transversales Av. de Las Palmeras, Av. del Mar y paseo marítimo. La red ciclable proporcionará a los usuarios una alternativa de movilidad rápida, segura y cuidadosa con el medio ambiente, además fomentará el uso de este medio de transporte y ocio, facilitando los desplazamientos dentro del núcleo.

Se propone asimismo la reordenación y nueva distribución de la actual bolsa de aparcamientos situada al final de la C/ El Hierro ya que actualmente se utiliza como aparcamiento pero sin estar regulada. El nuevo acceso al aparcamiento será tipo glorieta para permitir el giro de aquellos vehículos que quieran hacer un cambio de sentido sin necesidad de entrar al aparcamiento, como puede ser el caso del camión de la basura. Se acondicionarán los accesos peatonales que parten del aparcamiento hacia la Playa del Jablillo, adaptándolos como itinerario accesible a PMR y disponiendo zonas de descanso.

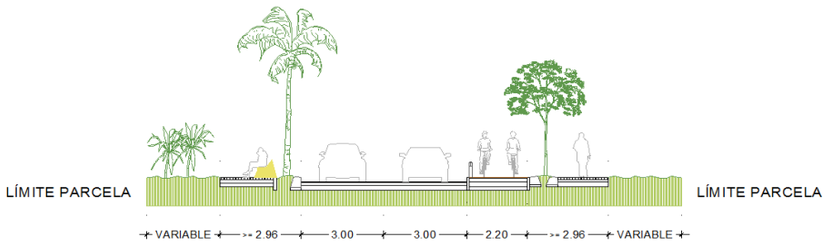
También se propone una nueva sección en la C/El Mástil que permite la conexión de la franja verde situada entre las calles Av. las Palmeras y Av. Islas Canarias con la zona litoral. Al igual que en las vías anteriores, se ampliaran las aceras para potenciar el tránsito peatonal frente al motorizado, así como las zonas ajardinadas.

A continuación se muestran las nuevas secciones proyectadas en la alternativa 1.

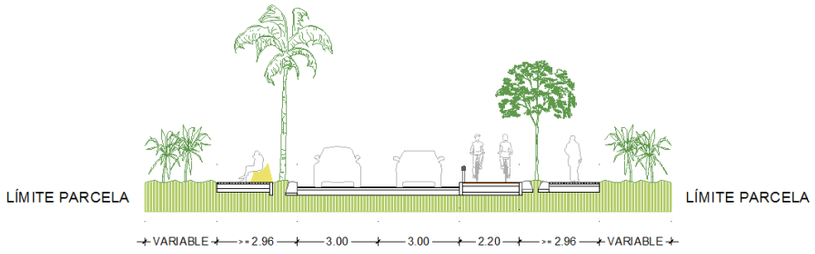
Sección Tipo A - C/. De La MALAGUEÑA



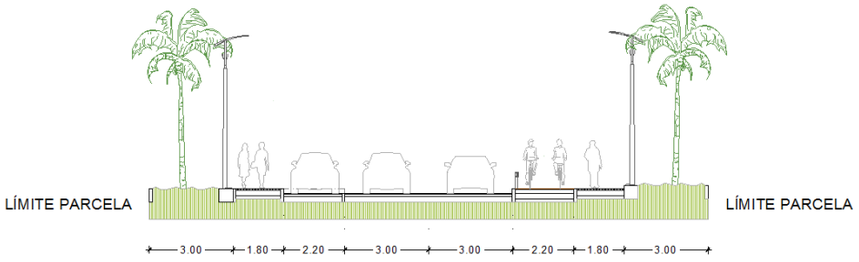
Sección Tipo B - C/. De La ISA



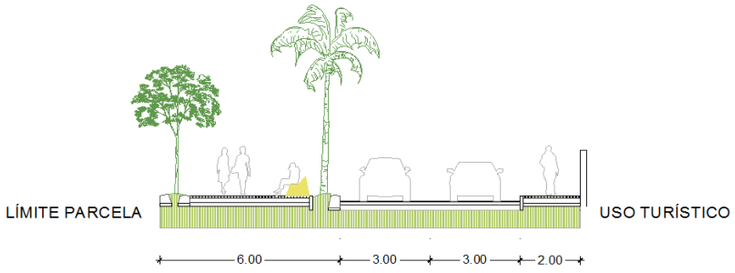
Sección Tipo C - C/. De La ISA



Sección Tipo D - C/. De Las Piteras



Sección Tipo E - C/. El Mástil



Alternativa 2

En esta opción se mantienen el objetivo y las propuestas de la alternativa 1 con la diferencia de que se pretende acompañar al carril bici con un carril running o destinado a corredores que discurra paralelamente al mismo por las C/Las Piteras y C/La Isa. Para ello se modificarán las secciones de dichas vías, eliminando los estacionamientos en la C/ Las Piteras (tramo comprendido entre C/De La Isa y C/De los Helechos). Con esta alternativa, los recorridos peatonales y ciclables de las franjas verdes no se ven interrumpidos, mejorando así la conectividad y la lógica de sus usos asociados.

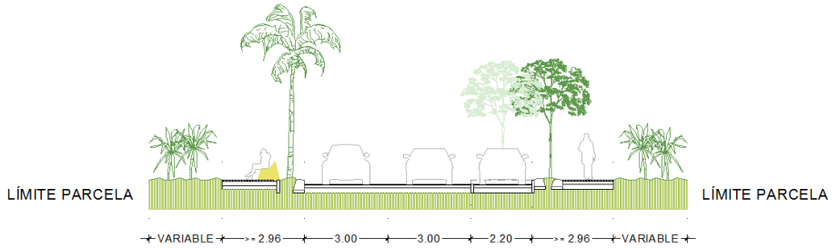
Con respecto a la parcela situada entre la Av. Islas Canarias y C/El Mástil se propone entenderla, siendo franja de espacio libre con equipamiento deportivo, continuando así con la lógica de la franja verde situada al norte de la Av Islas Canarias y permitiendo la conexión con el litoral. Para potenciar dicha conexión se pretende modificar la sección de la C/El Mástil ampliando las aceras e implementando un carril bici que conectará con el existente en la franja verde y permitirá la continuidad del mismo con el litoral. Con el objetivo de ampliar el espacio destinado a la franja de espacio libre, se propone una reordenación y reubicación del aparcamiento situado al final de la C/El Mástil.

Se propone igualmente la reubicación y reordenación del aparcamiento situado junto a la Av. El Jablillo así como del acondicionamiento del acceso rodado al Hotel Be Live Gran Teguise Playa. La nueva ubicación del aparcamiento ocupará menos superficie que en la situación actual, dejando dicho espacio como espacio verde o bolsa de oportunidad. El aparcamiento tendrá un uso multifuncional, pudiendo ser utilizado tanto como bolsa de aparcamiento, como espacio para posibles eventos sociales tales como ferias, mercadillos, conciertos.

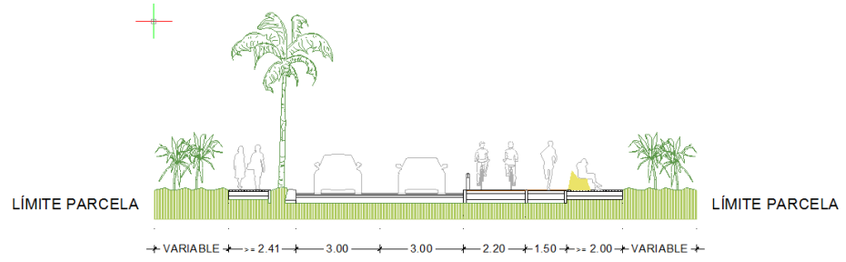
Siguiendo esta misma lógica, se propone eliminar la bolsa de aparcamiento de baja ocupación situada en la Av. Islas Canarias para destinar dicho espacio a la ampliación de la franja verde transversal destinada a zona ajardinada y paseos

A continuación se muestran las secciones proyectadas para esta alternativa.

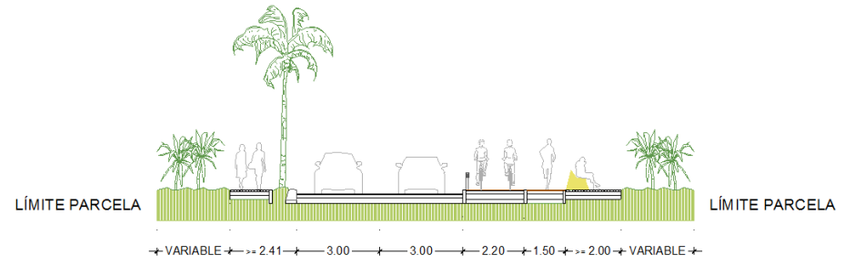
Sección Tipo A - C/. De La MALAGUEÑA



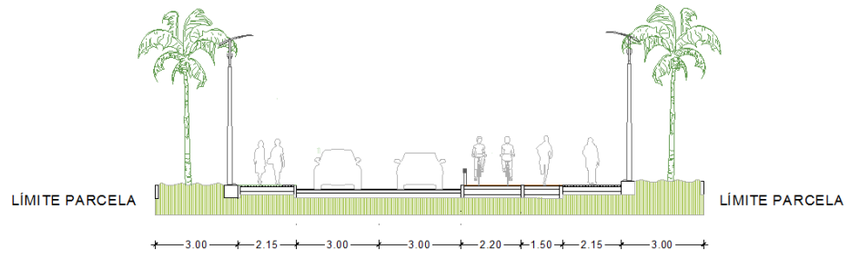
Sección Tipo B - C/. De La ISA



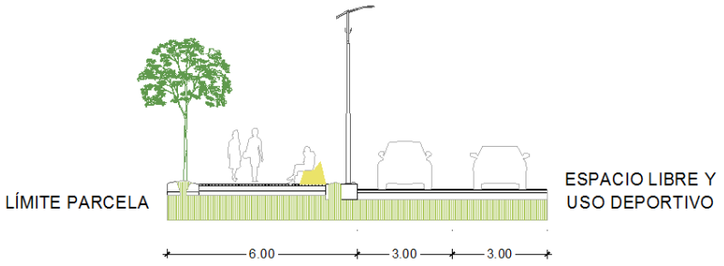
Sección Tipo C - C/. De La ISA



Sección Tipo D - C/. De Las Piteras



Sección Tipo E - C/. El Mástil



9.2.2. Justificación de la alternativa seleccionada.

La metodología planteada para la evaluación comparativa de las alternativas ha permitido llevar a cabo una significación territorial global de cada una de ellas. Para ello, se ha considerado cada alternativa como una intervención global, y se han tomado en cuenta una media de los valores ambientales, socioeconómicos y urbanísticos sobre el espacio público y el privado. En este sentido, se ha considerado lógico valorar en las mismas condiciones las tres dimensiones territoriales, puesto que la conjunción de las mismas forma la realidad física y funcional del Ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana de este Segundo Plan.

La combinación de los valores parciales obtenidos, nos permite seleccionar de manera clara y precisa a la Alternativa 2 como la idónea para ser adoptada como modelo de intervención del Segundo Plan de Modernización, al alcanzar una valoración de “adecuada”, que resulta más alta que la “algo adecuada” de la Alternativa 1 y la “poco adecuada” de la Alternativa 0.

Además, adoptar la opción de la Alternativa 2 supone que el modelo propuesto por el Plan resulta coherente con los objetivos y criterios del plan, ajustándose en mayor grado a las estrategias planteadas, expresadas en esta Memoria.

En conclusión, se puede argumentar que se ha abordado una exhaustiva evaluación comparativa de las diferentes alternativas consideradas (ver ISA), desde un enfoque multidisciplinar, que pretende superar las meras concepciones urbanísticas para asumir una sostenibilidad integral, en aras de escoger el modelo de intervención que más se ajusta a la problemática y potencialidad territorial, de la zona urbano-turística del Ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana.

Los parámetros vinculados a las áreas homogéneas así como a la actuación de dotación vendrán expresados en la definición de las intervenciones propias de la alternativa seleccionada, y recogidas en el apartado 9.4.2 Intervenciones en espacio privado, del presente documento.

9.3. Movilidad y accesibilidad

9.3.1. Introducción

La propuesta de movilidad y accesibilidad del Segundo Plan de Modernización se ha basado en el análisis y resultados del Estudio de Movilidad del presente Plan llegando a una propuesta negociada entre las variables propias de movilidad (accesibilidad, red rodada, red peatonal…) y los aspectos a resolver por el presente PMM (el producto turístico, creación de una imagen identificativa, usos del suelo…) con el fin de aportar soluciones globales para un modelo urbanístico coherente. Igualmente, la propuesta de movilidad del presente plan se ha diseñado teniendo en cuenta las premisas de ordenación fuera del Ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, en cuanto a la movilidad, propuestas en el PMM en vigor de Costa Teguise.

Las propuestas se enmarcan en la totalidad del Ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, y propone cambios en la red viaria, accesos, red de aparcamientos, ampliación y mejora de la red peatonal y de la red ciclista. En la intervención de cada uno de estos sistemas, se pretende mejorar la accesibilidad, transitabilidad, nivel y calidad del servicio.

9.3.2. Escenario actual.

La implantación de un nuevo modelo urbanístico en Costa Teguise debe ser analizado desde el punto de vista de la movilidad y la accesibilidad, siendo estos dos factores muy importantes para el correcto funcionamiento de la ciudad turística.

Las formas actuales de la movilidad urbana son el resultado de la confluencia de numerosos factores, que contribuyen a generar la necesidad de desplazarse e influyen en la elección del medio de transporte para hacerlo.

Debido a la cultura general extendida en la sociedad actual del uso del vehículo privado es necesario garantizar unas buenas condiciones de accesibilidad y movilidad al nuevo equipamiento. El objetivo de las acciones de este Plan de Modernización, será proporcionar a la ciudadanía y turistas alternativas al vehículo privado que sean más sostenibles, eficaces y confortables y, simultáneamente, convencer de que pueden y deben ser usadas en sustitución del vehículo privado.

9.3.3. Red viaria

Se modificarán las secciones transversales de la calle La Malagueña, La Isa, Las Piteras y El Mástil. El objetivo será seguir con la lógica propuesta por el Segundo PMM, el cual propone aumentar la longitud del espacio libre tanto hacia el interior, conectándolo con los equipamientos importantes, como con el litoral, creando bolsas de oportunidad.

Para ello, se pretende recuperar espacio para las redes no motorizadas, incorporando nuevos carriles bici así como running, mejorando la accesibilidad de los peatones con la creación de nuevas plataformas de uso exclusivo peatonal. Se implantarán bandas de equipamiento y vegetal que mejoraran las condiciones de los peatones aportando mayor seguridad, comodidad y protección para el viandante.

Calle La Malagueña

La Calle La Malagueña sufrirá modificaciones en su sección. Dicha calle conecta la franja de espacio verde con equipamiento cultural con la dotación deportiva situada en el interior. La calzada seguirá manteniendo los dos carriles de circulación, uno por sentido, pero se eliminará una de las dos franjas destinadas a aparcamientos en línea, cediendo dicho espacio para la ampliación de las aceras y la vegetación.

Calle La Isa y Calle Las Piteras

Se ha diseñado una nueva sección en la Calle La Isa y la Calle Las Piteras (tramo comprendido entre C/De La Isa y C/De los Helechos). Ambas vías son la conexión entre el espacio libre con equipamiento deportivo-recreativo, y el equipamiento deportivo situada en el interior. Para potenciar dicha conexión funcional se propone una nueva sección en la cual se condenen las filas de aparcamiento que actualmente tienen muy baja ocupación, permitiendo así ampliar las zonas peatonales, aumentar la zona ajardinada, e implementar un carril bici y paralelamente al mismo un carril running. La calzada seguirá manteniendo los dos carriles de circulación.

[**] ***Calle El Mástil***

Siguiendo con la lógica anterior se propone una nueva sección en la C/El Mástil. El Segundo PMM propone entender la parcela situada entre la Av. Islas Canarias y C/El Mástil como franja de espacio libre con equipamiento deportivo, conectando así la franja verde situada al norte de la Av Islas Canarias y con el litoral. Para potenciar dicha conexión se pretende modificar la sección de la C/El Mástil ampliando las aceras e implementando un carril bici que conectará con el existente en la franja verde y permitirá la continuidad del mismo con el litoral. En la calzada se mantendrán los dos carriles de circulación que culminarán en una bolsa de aparcamiento la cual será reubicada como se explicará más adelante.

9.3.4. Red peatonal

La aptitud del sistema urbano para el desplazamiento de los ciudadanos a pie es un aspecto importante a considerar en cualquier ciudad, más aun si cabe en una zona principalmente turística como lo es Costa Teguise. Además, hay que tener en cuenta la idoneidad de las condiciones climáticas de la zona para la realización de actividades al aire libre, dentro de las cuales se pueden incluir los desplazamientos a pie y los paseos.

Como ya se ha comentado anteriormente, tanto el PMM en vigor como el Segundo PMM, proponen conectar la zona litoral con el interior de Costa Teguise a través de franjas verdes de espacio libre que se proyectan en los diferentes barrancos dispuestos transversalmente al mismo. Con el objetivo de continuar los recorridos peatonales de las franjas verdes con el viario, se proponen nuevas secciones en el mismo donde se prioricen los movimientos del viandante frente a los del vehículo privado. Para ello, se ampliarán las aceras de las vías intervenidas, dotándolas de equipamientos para el descanso y zonas de sombra, que permitan que el paseo sea más agradable, fomentando los desplazamientos a pie.

Uno de los aspectos más importantes que se han tenido en cuenta para el diseño de las nuevas sendas peatonales son los criterios establecidos en la Ley 8/1995, de 6 de Abril, de accesibilidad y supresión de barreras

[**] La aprobación definitiva de estas intervenciones públicas se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto están vinculadas a la Actuación de Dotación ADE-1.

físicas y de la comunicación y por la Orden VIV/561/2010 por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Todos los nuevos recorridos peatonales propuestos cumplen con la ley de accesibilidad vigente, garantizando la eliminación de las barreras urbanísticas y la accesibilidad para las personas de movilidad reducida.

9.3.5. Red ciclista y carril running

La bicicleta es el medio de transporte más rápido y eficiente para hacer viajes de hasta 5 kilómetros en ciudades con una congestión de tráfico elevado, ya sea por su flexibilidad, su capacidad de resolver viajes directos y de convivir con otros medios de transporte. Además, se trata de un modo de transporte sostenible por su ecología y economía.

Cabe destacar las múltiples ventajas de movilidad ciclista ya que evita la congestión de tráfico así como la búsqueda de aparcamientos, ocupando éstos un área muy inferior a los de la red motorizada.

Si bien es cierto que la red ciclable actual en Costa Teguise tan solo discurre por la Avenida de los Cocederos, los Planes de Modernización anteriormente mencionados, proponen una red mallada que discurre de manera longitudinal por el litoral y las principales vía del núcleo (Av.Islas Canarias, Av. Las Palmeras) y transversalmente, por las franjas de espacio verde que conectan la zona costera con el interior del núcleo.

Con el fin de seguir con dicha lógica, se proponen dos nuevos tramos de pista ciclable. El primero de ellos discurre por la C/Las Piteras continuando por la C/La Isa. Paralelamente al mismo se proyectará un carril running o carril destinado para corredores. Esta media permitirá la conexión de la franja de deportiva recreativa prevista en el espacio verde con el equipamiento deportivo ubicado en el interior del núcleo, a través del viario público.

[**] *El segundo tramo de pista ciclable se proyectará en la parcela situada entre la Av. Islas Canarias y C/El Mástil. Dicha parcela se propone entenderla siendo franja de espacio libre con equipamiento deportivo, continuando así con la franja verde situada al norte de la Av. Islas Canarias hacia el litoral. Por lo tanto el tramo de pista ciclable proyectado discurrirá por la totalidad de la franja verde culminando en el litoral.*

Se propone por lo tanto red ciclista integrada y completa que conecte con los tramos ya propuestos en los PMM de Costa Teguise. Es muy importante dotar al núcleo de una red ciclista funcional que ponga a disposición de la población residente y turista un medio de desplazamiento alternativo, limpio, rápido, seguro y saludable.

9.3.6. Previsión de aparcamientos

Tal y como se ha analizado en este estudio, el porcentaje de vehículos por habitante del municipio, y más concretamente en el núcleo de Costa Teguise (0.75 vh/hab), es considerable, rondando cerca de la media de Canarias.

[**] La aprobación definitiva de estas intervenciones públicas se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto están vinculadas a la Actuación de Dotación ADE-1.

Del presente estudio, se desprende que el estado actual posee un nivel óptimo de estacionamientos donde existen aproximadamente 500 plazas libres en el ámbito de actuación de la zona de estudio I. Hay que tener en cuenta que en estos cálculos no se han tenido en cuenta los aparcamientos privados, ya que se desconoce este dato.

Teniendo en cuenta dicho excedente de plazas se proponen las siguientes intervenciones en la red de aparcamientos.

Aparcamiento Avenida El Jablillo

Se propone la reubicación y reordenación del aparcamiento situado junto a la Av. El Jablillo así como del acondicionamiento del acceso rodado al Hotel Gran Teguise Playa. La nueva ubicación del aparcamiento ocupará menos superficie que en la situación actual, dejando dicho espacio como espacio verde o bolsa de oportunidad, permitiendo que el acceso peatonal al paseo marítimo sea más agradable y cómodo para el viandante. La particularidad de dicho aparcamiento es que tendrá función polivalente, es decir, podrá funcionar tanto como aparcamiento, como posible espacio para celebración de ferias, conciertos, mercadillos...El pavimento, tanto del aparcamiento, como del acceso rodado al hotel, será adoquinado. Dicho pavimento adoquinado permitirá la fácil conversión de funcionalidad del aparcamiento y será coherente y continuo con el pavimento propuesto por el PMM en vigor para la Av. Del Jablillo, ya que ésta se propone rodonal.

Las plazas de aparcamiento harán un total de 120, disponiendo de 4 plazas para PMR. Se ha calculado que la afluencia a la playa del Jablillo según superficie (3.000m2) es de 200 persona ya que una persona tumbada en la arena ocupa una media de 15m^2. Suponiendo una ocupación media de 3 personas por vehículo, habría una afluencia a la playa de 67 vehículos, cubierta ampliamente por dicho aparcamiento y por el aparcamiento en la C/El Hierro que también será redistribuido como se comentará posteriormente. El excedente de plazas en ambos aparcamientos permitirá asimismo cubrir la afluencia del vehículo privado a las zonas comerciales.

En cuanto al acondicionamiento del acceso rodado al Hotel Be Live Grand Teguise Playa se diseñará para permitir la entrada de guaguas.

Aparcamiento C/El Hierro

Siguiendo la misma línea, se propone la reordenación y nueva distribución de la actual bolsa de aparcamientos de la C/ El Hierro ya que actualmente se utiliza como zona de estacionamiento pero sin estar regulada como tal. Las plazas de aparcamiento serán 58, reservando 2 plazas para PMR. El nuevo acceso al aparcamiento será tipo glorieta para permitir el giro de aquellos vehículos que quieran hacer un cambio de sentido sin necesidad de entrar al aparcamiento, como puede ser el caso del camión de recogida de residuos. Se acondicionarán los accesos peatonales desde el aparcamiento al paseo marítimo, replantando la vegetación del espacio libre anexo al mismo, renovando el pavimento e implementando zonas de descanso y sombra para hacer más agradable el paseo al viandante.

[**] ***Aparcamiento C/El Mástil***

Como ya se ha comentado anteriormente, el Segundo PMM propone entender la parcela situada entre la Av. Islas Canarias y C/El Mástil, siendo franja de espacio libre con equipamiento deportivo, continuando así con la lógica de la franja verde situada al norte de la Av Islas Canarias y permitiendo la conexión con el litoral. Por lo tanto, se propone reducir el espacio que actualmente ocupa la bolsa de aparcamiento existente al final de la C/El Mástil, reubicándola, para así ceder más espacio a la franja verde. La reordenación de las plazas de aparcamiento permitirá no disminuir el número de las mismas, disponiendo finalmente de 95 plazas para vehículos, 3 de las mismas destinadas a PRM, y un aparcamiento para guaguas.

Aparcamiento C/Av. Islas Canarias.

Finalmente, teniendo en cuenta que el núcleo de Costa Teguise dispone de plazas aparcamientos suficientes para su población y parque de vehículos asociado, se propone eliminar la bolsa de aparcamiento de baja ocupación situada en la Av. Islas Canarias para destinar dicho espacio a la ampliación de la franja verde transversal destinada a zona ajardinada y paseos. Dicha propuesta supone la eliminación de 120 de plazas de aparcamiento. Dicha medida no supondrá un problema para la movilidad ya que actualmente existen dos bolsas contiguas a la misma con capacidad para absorber a 726 vehículos.

9.4. Intervenciones

Las intervenciones que se proponen en el presente Plan responden a las líneas estratégicas expuestas en el apartado 6 de esta Memoria, y configuran una ordenación y gestión integrada del núcleo turístico, de manera que en su conjunto contribuyen a generar una imagen unitaria, coherente y adaptada a las características del entorno.

Por ello, se promueve una sinergia entre el espacio privado y público, de manera que las intervenciones en el primero reviertan en la mejora del segundo, fomentando de este modo la renovación y la rehabilitación del conjunto del ámbito de actuación.

Para orquestar este proceso se ha incorporado un programa de actuaciones que establece la relevancia y coherencia temporal de las diferentes intervenciones, fijando prioridades para su desarrollo a corto y medio plazo, y futuras actuaciones, que guardan coherencia con la estrategia de transformación del modelo turístico.

Las intervenciones propuestas se clasificadas dentro de dos grupos:

- Intervenciones en espacio público
- Intervenciones en espacio privado

9.4.1. Intervenciones en espacio público:

En consonancia con el Plan de Modernización de Costa Teguise en vigor, las intervenciones recogidas en el presente documento configuran una serie de propuestas dirigidas a renovar e incluso reinterpretar el papel de determinados espacios públicos dentro del paisaje urbano de la ciudad turística. Destacan como principales

[**] La aprobación definitiva de estas intervenciones públicas se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto están vinculadas a la Actuación de Dotación ADE-1.

elementos de actuación las calles, los espacios libres y áreas con gran potencial para intervenir dentro de la trama, ya sea por su posición estratégica o por su configuración, de manera que reorientando su uso hacia áreas de estancia o mixtas, se potencie la configuración de un sistema de espacios de oportunidad, de calidad e integrado en la trama turística.

Las intervenciones en el espacio público se organizan en cuatro grupos distintos:

- Sistema costero: Se trata de intervenciones ligadas al Paseo Marítimo, que lo revitalicen y fomenten el acercamiento y disfrute de la costa.

- Sistema de espacios libres: Recogen diferentes propuestas de actuación sobre áreas de oportunidad situadas en la trama urbana, estableciendo conexiones y relaciones entre los espacios libres de la ciudad turística, lo que permite ponerlos en valor, favoreciendo su concepción como una alternativa de recreo, cultura, paseo o deporte, distinta a las actividades de la costa, más vinculadas al sol y la playa. La generación de un recorrido continuo entre estos espacios, configura la imagen del conjunto como un sistema completamente accesible y transitable, fomentando así su uso.

- [**] *Sistema de actividad: está constituido por intervenciones orientadas a promover el disfrute del espacio abierto y de las actividades lúdicas. Se persigue que las áreas de oportunidad en las que se interviene funcionen como reclamo y punto de confluencia que ayuden a dinamizar la ciudad turística.*

- Sistema de movilidad: este sistema se presenta como elemento vertebrador de la ciudad, que sin embargo, actualmente, da excesiva importancia al vehículo, en una ciudad turística donde el peatón debería ser el protagonista. Por ello se propone diversas intervenciones orientadas a reinterpretar el papel de determinados espacios flexibilizando su uso, como es el caso de las bolsas de aparcamiento ligadas a la costa, o variando su estructura para potenciar el papel del peatón y la bici como principales actores de la trama urbana turística.

[**] La aprobación definitiva de estas intervenciones públicas reflejadas en esta tabla se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto están vinculadas a la Actuación de Dotación ADE-1.

A continuación se recoge una síntesis de las intervenciones públicas contenidas en el presente documento:

SISTEMA	CÓDIGO	PROYECTO
SC	IC-PM/1	Intervención en Paseo Marítimo
SEL	IE-ELDRCu/3	Continuación franjas verdes deportivo-recreativa y cultural heredadas del PMM en vigor
	IE-ELT/6	Colmatación de la franja verde de espacio libre tratado.
	** *IE-ELD/7*	*Conexión entre el eje deportivo y la costa.*
	IE-ELT/8	Desarrollo de una bolsa de oportunidad, abriendo la visión al mar.
SAC	***D-D-CT/4*	*Dotación deportiva*
SMV	IV-AP/1	Aparcamiento Av.El Jablillo y nuevo acceso al Hotel Be Live Grand Teguise Playa
	IV-AP/2	Aparcamiento C/El Hierro y nuevo acceso al mismo
	***IV-AP/3*	*Aparcamientos C/El Mástil y C/El Mástil*
	IV-L/1	Calle la Malagueña
	IV-L/2	Calle La Isa y C/Las Piteras.

Sistema costero

IC-PM/1 .- Intervención en Paseo Marítimo

Se trata de la adecuación de un espacio de gran superficie ligado al Paseo Marítimo, reordenándolo de manera que actúe como un foco de actividad dentro de dicho eje.

El espacio se configura actualmente por un paseo principal (Paseo Marítimo), y uno secundario ligado a establecimientos comerciales, ambos de gran sección, separados por un eje verde discontinuo constituido por varios parterres. La intervención consiste en mejorar la situación de las terrazas del paseo secundario que en la actualidad quedan en sombra y por tanto en desuso. Para ello se plantea reubicarlas vinculadas al paseo principal mediante plataformas de madera, o similar, que ocuparán parte del frontal de los parterres, sin perder la conexión de estos con el paseo principal, y manteniendo su superficie original, ampliándolos hacia el paseo secundario.

Sistema de espacio libre

IE-ELDRCu/3 .- Continuación franjas verdes deportivo-recreativa y cultural heredadas del Plan de Modernización de Costa Teguise en vigor.

Se propone dar continuidad a las franjas verdes cultural y deportivo-recreativa procedentes del Primer Plan de Modernización, eje transversal 2 y 3 respectivamente, para su conexión con la parcela dotacional de relevancia municipal, establecida como equipamiento de ocio y recreo por el PGO. Para ello se estructurarán estos espacios acordes a las pautas estéticas establecidas en el Plan de Modernización en vigor (materiales tipo picón, madera, adoquines, hormigón, etc.), y se incorporará una conexión peatonal en la franja cultural, y en la deportivo-recreativa un carril bici y un carril running, que potencien la conectividad y disfrute de estos espacios.

** La aprobación definitiva de estas intervenciones públicas reflejadas en esta tabla se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto están vinculadas a la Actuación de Dotación ADE-1.

IE-ELT/6 .- Colmatación de la franja verde de espacio libre tratado.

Esta intervención consiste en reforzar la franja verde de espacio libre tratado, eje transversal 6, procedente del Plan de Modernización en vigor, mediante la transformación en espacio libre de un aparcamiento, adecuando la propuesta al resto de dicha franja.

** *IE-ELD/7.- Conexión entre el eje deportivo y la costa.*

Adecuación del espacio de conexión entre el eje deportivo, eje transversal 7 del Plan de Modernización en vigor, y la costa, tras la reestructuración espacial derivada de la intervención en espacio privado ADE-1 .- Actuación de dotación deportivo P315. Para ello se reorganizará el área, modificando la orientación del aparcamiento actual y favoreciendo la continuidad del eje deportivo, mediante la adecuación de estos espacios de estancia y deporte.

IE-ELT/8 .- Desarrollo de una bolsa de oportunidad, abriendo la visión al mar.

Se trata de la reestructuración de una playa de aparcamientos que constituye un espacio de oportunidad único por su vinculación al Paseo Marítimo. La intervención consiste en transformar una parte del aparcamiento en zona de estancia en dos alturas, de modo que permita poner en valor el espacio natural posibilitando su contemplación y disfrute. La propuesta responderá a los materiales y formas establecidas en el Plan de Modernización de Costa Teguise en vigor, para dar coherencia a la actuación y fomentar una identidad única para la ciudad turística.

**** ***Sistema de actividad***

D-D-CT/4 .- Dotación deportiva

Realización de un área dotacional destinada a actividad deportiva, ocio y recreo que complemente la actividad de la zona y dinamice todo el entorno de Costa Teguise. La propuesta consta de áreas destinadas al deporte al aire libre, como es un campo de futbol, y diversas canchas deportivas, protegidas y con un mínimo impacto visual, que se complementan con zonas lúdico-recreativas, con áreas de servicio y de aparcamiento, así como con espacio libre procedente de la ADE-1.

La parcela tiene una superficie total de 92.327,38 m2, de los cuales al menos 15.095,07 m2 deberán destinarse a espacio libre. La edificabilidad total de la parcela es de 0.067 m2/m2.

Sistema de movilidad

IV-AP/1 Aparcamiento Av.El Jablillo y nuevo acceso al Hotel Be Live Grand Teguise Playa.

Dicha actuación consiste en la reubicación y reordenación del aparcamiento situado junto a la Av. El Jablillo así como del acondicionamiento del acceso rodado al Hotel Gran Teguise Playa. La nueva ubicación del aparcamiento ocupará menos superficie que en la situación actual, dejando dicho espacio como espacio verde o bolsa de oportunidad, abriendo la visión al mar. La particularidad de dicho aparcamiento es que tendrá función polivalente, es decir, podrá funcionar tanto como aparcamiento como posible espacio para celebración de ferias, conciertos, mercadillos... Las plazas de aparcamiento serán 120 disponiendo de 4 plazas para PMR. En cuanto al

** La aprobación definitiva de estas intervenciones públicas se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto están vinculadas a la Actuación de Dotación ADE-1.

acondicionamiento del acceso rodado al Hotel Gran Teguise Playa se diseñará para permitir la entrada de guaguas.

IV-AP/2 Aparcamiento C/El Hierro y nuevo acceso al mismo.

Dicha actuación consiste en la reordenación y nueva distribución de las plazas de la actual bolsa de aparcamientos de la C/ El Hierro ya que actualmente se utiliza como aparcamiento pero sin estar regulado como tal. Las plazas de aparcamiento serán 58 reservando 2 plazas para PMR. El nuevo acceso al aparcamiento será tipo glorieta para permitir el giro de aquellos vehículos que quieran hacer un cambio de sentido sin necesidad de entrar al aparcamiento. Se acondicionarán los accesos peatonales desde dicho aparcamiento al paseo marítimo, renovando el pavimento e incorporando zonas de sombra y descanso.

Las características del modelo anteriormente descrito se harán extensibles a la Plaza El Janubio y Calle La Falúa.

** *IV-AP/3 Aparcamiento C/El Mástil y C/El Mástil*

Dicha actuación consiste en la reubicación y redistribución del actual aparcamiento situado al final de la C/El Mástil así como la nueva sección diseñada para dicha vía.

En cuanto al aparcamiento: La nueva ubicación del aparcamiento ocupará menos superficie que en la situación actual, dejando dicho espacio como espacio verde que formará parte de la franja transversal que conecta con la costa. Se mantendrán aproximadamente el mismo número de plazas que existen en la actualidad, haciendo un total de 95 reservando 3 plazas para PMR y una parada de guaguas.

En cuanto a la nueva sección de la C/El Mástil: se propone una sección en la cual se aumentan las aceras así como las franjas verdes laterales.

IV-L/1 Calle la Malagueña

Dicha actuación consiste en el dimensionamiento de la nueva sección de la C/La Malagueña, reduciendo espacio para el vehículo privado (aparcamientos laterales) y amentando las aceras así como la vegetación lateral. Se dispondrán zonas de descanso para hacer más agradable el paseo al peatón.

IV-L/2 Calle La Isa y C/Las Piteras.

Dicha actuación consiste en el dimensionamiento de la nueva sección de la C/La Isa y C/Las Piteras (tramo comprendido entre C/De La Isa y C/De los Helechos) reduciendo espacio para el vehículo privado (aparcamientos laterales) y amentando las aceras así como la vegetación. Se dispondrán zonas de descanso para hacer más agradable el paseo al peatón.

** La aprobación definitiva de estas intervenciones públicas se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto están vinculadas a la Actuación de Dotación ADE-1.

En esta sección se incluirá un carril bici, y paralelamente a él un carril running, que permitirán seguir con la lógica de las franjas verdes laterales que conectan la costa con el interior del núcleo.

9.4.2. Intervenciones en espacio privado:

Para las intervenciones privadas se ha elaborado un fichero urbanístico donde se incluyen todas las Áreas homogéneas.

A continuación se recoge una síntesis de las intervenciones privadas contenidas en el presente documento:

CÓDIGO	PROYECTO
AHT-1	Área homogénea turística con parámetros específicos
AHT-2	Área homogénea turística con parámetros específicos
AHC-1	Área homogénea comercial con parámetros específicos
** *ADE-1*	*Actuación de dotación deportivo ADE-1*

AHT-1 .- Área homogénea turística con parámetros específicos

Esta área homogénea recoge en su ámbito cuatro (5) parcelas, Cuatro de ellas de alojamiento turístico y una parcela vacante, la cual es susceptible al igual que las ya edificadas de acogerse a los nuevos parámetros que se le establecen para su proceso de renovación. Esta área viene caracterizada por la necesidad de la renovación de la planta turística, así como la mejora el la oferta complementaria en el ámbito, por tanto, se propone la implantación de nuevos equipamientos turísticos complementarios en la Avenida El Jablillo, creando así una zona comercial continua como extensión de la ya instaurada en la calle Las Olas.

Los criterios adoptados para la delimitación de esta área son, por un lado la consolidación de una zona comercial reforzando la ya establecida en la calle Las Olas, y vista la ordenación del Plan General con la calificación del Pueblo Marinero como zona comercial, se afianza así la Avenida Islas Canarias como otro de los principales ejes comerciales del núcleo turístico, creando un eje de movimiento con la Avenida El Jablillo.

En todo caso se han incluido establecimientos de alojamiento o con plazas autorizables, que cumpliendo el anterior criterio y su ocupación máxima inicial fuera el 40% (al objeto de viabilizar la posible implantación de oferta complementaria)

Por todo esto, para que se desarrollen las estrategias y alternativas de este plan, se han dado los siguientes parámetros.

** La aprobación definitiva de la actuación de dotación se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto está vinculada a la remisión del convenio correspondiente.

– Edificabilidad:

- Parcela 223: 0,73 m2/m2
- Parcelas :224A, 224B, 224C: 0,66 m2/m2
- Parcela : 234: 0,73 m2/m2

– Uso principal: alojamiento turístico.

– Uso complementario: equipamiento turístico complementario, comercial y deportivo.

– Relativo al volumen y a la forma de la edificación: Tres (3) plantas sobre rasante

– Altura máxima a cornisa: Doce (12) metros

– Retranqueo libre a la Avenida El Jablillo y Avenida Islas Canarias para la materialización de equipamiento turístico complementario. Retranqueo libre para recintos que contengan instalaciones y que no den a calle principal. Retranqueo libre a parcela privada que derive de la subdivisión de las parcelas del planeamiento originario.

  Retranqueo mínimo de 4.5 m en el resto de los casos.

AHT-2 .- Área homogénea turística con parámetros específicos

Esta segunda área homogénea turística se compone al igual que la anteriormente definida por parcelas edificadas con establecimientos turísticos así como 3 parcelas vacantes.

La peculiaridad principal de este área es que se ubica adosada al paseo marítimo. Se caracteriza por contener establecimientos cuya planta baja da al paseo, y que a su vez necesiten una renovación del alojamiento turístico. Este caso se distingue del anterior, no solo por la localización y características, sino por los parámetros que se le establecen, necesarios para dar respuesta a dicha renovación y recualificar la oferta complementaria del paseo marítimo.

– Edificabilidad máxima:

  - Parcelas: *4112/4113; 4114; 4115/4116/4117; 4124/4125/4126*: 1,4 m2/m2 para los procesos de renovación.
  - Parcelas: 4135/4122/4123: 1,2 m2/m2 para los procesos de renovación.

– Uso principal: alojamiento turístico.

– Uso complementario: equipamiento turístico complementario, comercial y deportivo.

- Relativo al volumen y la forma de la edificación: 4 plantas ya existentes, así como 3 plantas en nuevos establecimientos, no conlleva un aumento real, ya que la planta baja con uso almacén se encontraba bajo rasante.

- Retranqueo mínimo a cualquier lindero: Libre

AHC-1 .- Área homogénea comercial con parámetros específicos

Área homogénea con necesidad de mejora y renovación, se trata de cuatro (4) parcelas comerciales, denominadas como 4074, 4075, 4076 y 4078. Son aquellas parcelas denominadas con uso comercial por el Plan General de Ordenación, cuya fachada principal da a la Calle Las Olas.

Esta mejora y renovación viene vinculada al área homogénea turística 1 (AHT-1), potenciando y colmatando así la oferta comercial y complementaria en esta zona.

Para promover la renovación se establecen los siguientes parámetros:

- Edificabilidad para los establecimientos comerciales 1.2 m2/m2

- Uso principal: comercial y equipamiento complementario.

- Uso consolidado: residencial/alojamiento turístico.

- Incremento de la altura exterior en planta baja a 4.5 m.

- Retranqueo: Libre

[**] ***ADE-1.- Actuación de dotación deportivo***

En el marco de las tendencias actuales en relación con el turismo deportivo, el Ayuntamiento de Teguise ha considerado el interés general para el municipio que supone contar con un equipamiento de características y entidad suficiente para acoger la demanda creciente de espacios para la práctica del deporte en zonas turísticas.

Así se hace constar en la certificación emitida por el Secretario General del Ayuntamiento, que recoge el Acuerdo del Pleno celebrado en fecha 22 de enero de 2015, y que se incorpora como Anexo al final del presente documento de Memoria.

En el Acuerdo de Pleno se transcriben los informes emitidos por las distintas áreas del Consistorio, cuyas conclusiones son las siguientes:

12. *Informe emitido por el Área de Deportes (20 de enero de 2015):*

[**] La aprobación definitiva de la actuación de dotación se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto está vinculada a la remisión del convenio correspondiente.

a) *"Que se hace esencial la dotación de Costa Teguise con infraestructuras deportivas y que por su ubicación, aprovechamiento y eficiencia deben estudiarse las zonas planteadas, adoptándose las herramientas legales para su consecución.*

b) *Que además de las posibles infraestructuras públicas a las que el Ayuntamiento pudiera optar en el marco de sus competencias y posibilidades financieras se hace deseable el cierre de acuerdos con propietarios de suelo y equipamientos deportivos de forma que se facilite al residente y visitante de Costa Teguise el acceso a la práctica deportiva en instalaciones de calidad y que reúnan las condiciones deportivas.*

c) *Que las infraestructuras necesarias serían las de un campo de fútbol, una pista de atletismo, piscina deportiva, gimnasio municipal, canchas de padel, tenis, etc."*

13. *Informe emitido por el Departamento de Turismo (21 de enero de 2015):*

"Ante todo lo anteriormente expuesto: INFORMO sobre la necesidad de dotar a Costa Teguise de infraestructuras deportivas públicas de primer orden con la finalidad de mejorar la competitividad turística de la zona"

14. *Informe emitido por la Oficina Técnica Municipal (21 de enero de 2015):*

"La posible ubicación de una infraestructura deportiva en las citadas parcelas 315-B y 315-D, se considera compatible con los usos previstos".

15. *Informe emitido por el Área de Intervención (21 de enero de 2015):*

Vistos los informes anteriores, "esta Intervención de Fondos, considera perfectamente justificada a la vista de los anteriores informes, la necesidad de dotar a esta parte del Municipio de Instalaciones Deportivas adecuadas para el fin que se consigue. No obstante lo anterior y dado el impacto económico que tendría para esta Corporación la adquisición de suelo adecuado para la construcción de dichas instalaciones, el que suscribe considera que dado que se trata de un tema urbanístico, debe optarse por soluciones urbanísticas y nunca con desembolso de dinero público por dos razones.

Primero.- Porque los recursos Municipales son escasos y deben destinarse a atenciones prioritarias y,

Segundo.- Porque la Legislación urbanística y los instrumentos de Planeamiento prevén mecanismos de compensación urbanística como formas de adquirir suelos dotacionales o deportivos.

Por todo ello, esta Intervención de Fondos, informa favorablemente el citado expediente en los términos explicados en el presente informe".

En virtud de los informes transcritos, el Pleno municipal adoptó los siguientes acuerdos:

Primero.- Proponer al Gobierno de Canarias en base a lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, la tramitación del Segundo Plan de Modernización y Mejora de la Competitividad de Costa Teguise, en el que se determine la viabilidad de las actuaciones propuestas en el presente acuerdo, desarrollando en el citado instrumento las condiciones urbanísticas necesarias para llevarlas a cabo dado su elevado Interés Público. Procurando que en ningún caso supongan obligaciones económicas para el Ayuntamiento de Teguise, estudiando la viabilidad de desarrollarlas a través de otros instrumentos urbanísticos previstos en la legislación en los términos expresados en el Informe de Intervención citado.

Segundo.- Facultar al Alcalde-Presidente para la firma de cuantos documentos de trámite relacionados con el citados instrumento se hagan necesarios durante la tramitación del citado Plan de Modernización y Mejora de la Competitividad de Costa Teguise".

Para ello, y en el proceso de redacción y formulación del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguise se ha estudiado la posibilidad, de viabilizar la consecución del mencionado equipamiento o dotación, en colaboración con la iniciativa privada, inmersa en procesos de renovación y rehabilitación de sus establecimientos.

Se identifica, por tanto, una primera parcela, calificada como bien de dominio público y por tanto, titularidad municipal, situada entre la Avenida Islas Canarias y la Calle Mástil, que circunda la parcela donde se ubica en la actualidad el establecimiento hotelero HD Beach Resort, calificada urbanísticamente como Espacio Libre Público y equipamiento deportivo.

A su vez, se localiza una parcela de titularidad privada al noroeste, de mayores dimensiones, integrada en la manzana en la que actualmente se ubica el C.E.I.P. Costa Teguise y el Parque Acuático Aquapark, al inicio de la zona turística de Teguise, contando con la aptitud necesaria para albergar el equipamiento deportivo antedicho, calificada urbanística como Equipamiento Deportivo.

Tal como se expone en la presente memoria, la parcela colindante con el Hotel HD no tiene las características óptimas para que esa pieza funcione realmente como un espacio libre público, por su propia conformación, que la deja como una bolsa constreñida entre las parcelas hoteleras colindantes, por lo que no puede servir satisfactoriamente al interés público.

Teniendo en cuenta lo expuesto, este Segundo Plan de Modernización pretende ordenar estas parcelas de forma que, sin perjuicio, de los Convenios y gestiones que deban hacerse, se posibilite una ordenación que responda al interés general del municipio.

Con el objeto de responder a los intereses municipales, se propone desde Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise, la modificación de la parcela titularidad del Ayuntamiento situada entre la Avenida Islas Canarias y la Calle Mástil, configurándose dos parcelas, independientes: una que se calificará de uso turístico y otra, de equipamiento deportivo. La aprobación definitiva del Plan, modificará directamente la calificación jurídica de la parcela municipal, que se trasformará en un bien patrimonial. Este cambio hará posible que pueda llevarse a cabo la permuta de dicha superficie por la parcela de equipamiento deportivo, actualmente privada, situada entre las calles la Malagueña, Avenida del golf y Calle el Tenderete, que el Plan reordenará, dividiéndola en dos parcelas, una calificada como espacio libre en, al menos, la misma proporción que el espacio libre de la parcela situada entre la Avenida Islas Canarias y la Calle Mástil, y otra calificada como dotacional deportivo, en la que se ejecutará un campo de fútbol de interés general.

Para poder llevar a cabo esta actuación de dotación, deberá suscribirse el correspondiente Convenio entre el Ayuntamiento y la propiedad, al objeto de fijar cuantas determinaciones sean necesarias para su consecución, de acuerdo a la legislación de régimen local, de contratos del sector público y, por supuesto, a la legislación urbanística.

De esta forma el municipio contaría con una pieza de equipamientos/dotación de entidad municipal, localizada en una zona estratégica, y la parcela situada entre la Avenida Islas Canarias y la Calle Mástil pasaría a formar parte de la trama urbana turística y deportiva, respetando los ejes estratégicos del Primer Plan de Modernización de Costa Teguise.

Los parámetros urbanísticos que acompañan esta operación se concretan en lo siguiente: Modificable tras la alegación del ayuntamiento

- *Permuta de espacio libre y deportivo en parcela colindante al hotel HD Beach Resort por 15.095,07 m2 de espacio libre y unos 77.232,31 m2 deportivo en parcela de uso deportivo 315D.*

- *Edificación actual: 8.531m2 con una edificabilidad de 1.2 m2/m2, lo que no representa un aumento de ocupación del suelo ni aumento de planta.*

- *Nueva parcela turística: 12.253,39 m2 con una edificabilidad de 0.06m2/m2, lo que conlleva una materialización de 735,20 m2 construidos en una planta. Con una ocupación en la parcela de 6%.*

- *Parcela deportiva: 2.841,68 m2, con una edificabilidad de 0.06 m2 construidos, lo que conlleva una materialización de 170,50 m2 construidos en una planta.*

- *En cuanto a la parcela 315 D tiene una superficie total de 92.327,38 m2, de los cuales al menos 15.095,07 m2 deberán destinarse a espacio libre. La edificabilidad total de la parcela es de 0.067 m2/m2.*

Justificación económica orientativa de la propuesta de ordenación.

Tras el estudio de los parámetros de las parcelas, se ha llegado al cálculo de las siguientes valoraciones de las mismas.

- *Parcela Turística anexa y que circunscribe al hotel HD Beach Resort se estima en un valor de 1.045.753,84 €*

- *Parcela de dotación deportiva ubicada en la Parcela 315 se estima en un valor de : 1.040.469,23 €*

- *Para la realización de dichas valoraciones se ha estimado una edificabilidad en la parcela turística de 0.1 m2/m2, que aunque superior a la solicitada por la propiedad, se considera oportuna para un mayor aprovechamiento del suelo y una mejora en la renovación y rehabilitación turística.*

Finalmente, y resumiendo los valores obtenidos:

- *El valor del suelo permutado por el Ayuntamiento + el valor del incremento de aprovechamiento estimado de la nueva parcela turística es de 1.136.572,01 €*

- *El valor del suelo cedido por el privado + la ejecución estimada de la dotación deportiva es de 1.428.778,20 €*

9.5. Ámbito de gestión. El encaje jurídico de la ordenación propuesta.

La estructura de la ordenación propuesta está relacionada estrechamente con la naturaleza de área de rehabilitación, regeneración y renovación urbana definida en el ámbito de actuación, cuya delimitación, en virtud del artículo 12 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, provoca los siguientes efectos:

"a) comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

b) legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público de titularidad municipal que sean indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos para garantizar la accesibilidad universal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente, siempre

que resulte inviable técnica o económicamente cualquier otra solución y quede garantizada la funcionalidad del dominio público correspondiente.

Cuando, con las finalidades y con los requisitos previstos en el párrafo anterior, fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

c) marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante."

Las intervenciones que a través de este Plan pretenden potenciarse **tienen la naturaleza de actuaciones edificatorias y de actuaciones de dotación**, de conformidad con lo establecido en la legislación básica estatal, precedida por el TRLS, habida cuenta de que el objetivo del Plan de Modernización es doble: de una parte, recualificar las infraestructuras y servicios públicos, y de otra, incentivar los procesos de renovación edificatoria en el espacio privado, para lo cual se incrementa en la mayoría de los casos, el aprovechamiento de las parcelas, bien aumentando su edificabilidad o cambiando su uso.

Así lo corrobora el artículo 6 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias que en su apartado 3, establece que **"las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto".**

El artículo 14 del citado TRLS determina que las actuaciones de dotación son actuaciones de transformación urbanística que tienen "por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

Estas actuaciones de dotación implican los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 del TRLS):

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%. En este plan se establece en el 15%.

- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

A esto hay que sumarle la novedad que introduce la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas en el mismo artículo 14 del TRLS, que además de las actuaciones de transformación urbanística, añade las actuaciones edificatorias, siendo éstas "las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente" y "las

de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación", que comportan, en su caso, los deberes establecidos en el artículo 16.1 e) y f) del propio TRLS.

9.6. La capacidad poblacional, residencial y turística conforme al planeamiento vigente

A fin de determinar la capacidad poblacional teórica –residencial y turística- de las Zonas Turísticas, se ha extraído del Plan Insular de Lanzarote en vigor la población máxima asignada a Costa Teguise, que se establece en 32.300 plazas turísticas y 17.500 habitantes en el uso residencial. Sin embargo, se debe tener en cuenta que este plan fue aprobado en el año 1991, por lo que esta información debe revisarse y en su caso, actualizarse. A tal efecto se ha considerado, por un lado el número de habitantes reales a principios de 2013 según el ISTAC y el método de cálculo del PGO en vigor.

Los habitantes en enero de 2013 se cuantificaban, según datos de población del ISTAC, en 7.876 y 16.920 las plazas turísticas según datos de plazas existentes facilitados por la Consejería de Turismo del Cabildo de Lanzarote, de fecha 11 de marzo de 2014.

El PGO establece una metodología de cálculo; para el establecimiento de la capacidad de alojamiento que corresponde a las nuevas plazas autorizables, ésta se fija mediante la aplicación de dos estándares, de aplicación conjunta, que tienen por objeto:

1º Satisfacer el estándar de densidad fijado por la vigente legislación turística, es decir, mínimo de 60 metros cuadrados de parcela neta por plaza de alojamiento.

2º Ajustarse al techo de alojamiento máximo fijado por el PIOL'91 para Costa Teguise (32.300 plazas de alojamiento).

De esta aplicación, analizando las distintas situaciones de las parcelas afectadas, se concluye en que el PGO de Teguise en trámite contempla una población máxima de 31.625 plazas turísticas y 16.106 residentes (datos de la Aprobación Provisional, que son los últimos que constan).

9.7. La capacidad de alojamiento, residencial y turística del Plan

Se entiende como capacidad de alojamiento del Plan, el número total de habitantes teóricos-residentes y turistas-, que existirían en un determinado ámbito de referencia en el supuesto de que cada una de las piezas edificables con capacidad de alojamiento, se consolidara hasta los valores máximos de las condiciones normativas que le fueran de aplicación, conforme a la ordenación propuesta en el planeamiento.

Este PMM ha determinado la capacidad teórica de un área como la suma de las capacidades teóricas de los recintos o ámbitos de igual calificación y con capacidad de alojamiento, diferenciando entre la residencial y turística, por aplicación de los siguientes criterios a cada una de las piezas:

A. En el caso de que el uso principal asignado por el planeamiento fuera de alojamiento turístico, el número de habitantes de cada pieza se ha fijado mediante la aplicación de los siguientes criterios:

- En las piezas vacantes, donde habrán de construirse inmuebles turísticos de nueva planta, es el valor que resulte del cociente de la superficie de la pieza entre 60 m^2s/plaza de alojamiento (según el artículo 4.2 de la Ley 2/2013).

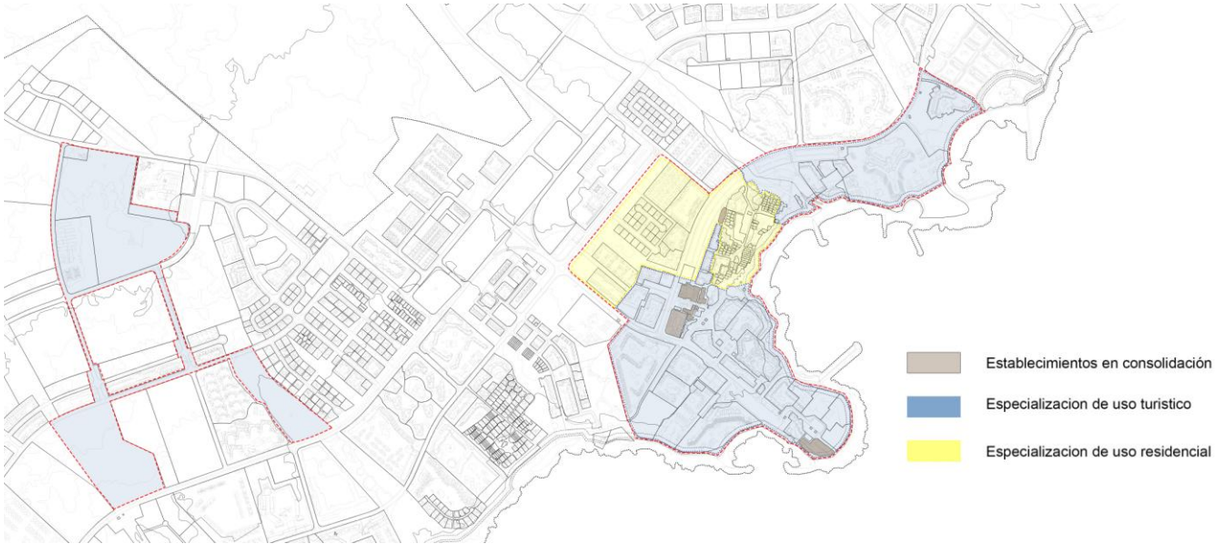
- En las piezas ya edificadas que cuenten o hayan contado con autorización previa, con independencia del uso actual turístico o residencial de la pieza, se adopta como capacidad de alojamiento el cómputo total de las plazas oficiales autorizadas o dadas de baja según su caso.

B. Se incluye en el ámbito de actuación áreas especializadas a uso residencial, aunque no en el ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana delimitado, por lo que no se aplican estándares para crecimientos de la población residencial.

C. En aquellas piezas que tenían asignado un uso Mixto Residencial-Turístico, y que haya optado actualmente por el uso residencial, se ha estudiado su capacidad teórica de alojamiento turístico, dejando el uso residencial, como uso en consolidación.

D. En las piezas cuyo uso principal no sea residencial o turístico, la capacidad teórica de alojamiento será igual a cero.

La ordenación propuesta detecta las piezas aptas para decantarse por el uso turístico. La aptitud de las piezas se determina en función del uso real, la compatibilidad tipológica de la edificación con los tipos de alojamiento turístico, su situación, y la concurrencia de usos en su entorno.



El análisis por ámbitos de la capacidad derivada de la ordenación alternativa de los usos turísticos y residenciales propuesta por el Plan de Modernización, consolida como preferentemente turísticos los ámbitos costeros y en general en el ámbito de actuación, siendo únicamente el uso especializado en turístico el que se incluye en el ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana. Esta área contiene cuatro parcelas vacantes, en las que el PGO en vigor ya les asigna las plazas máximas autorizables con los criterios

anteriormente descritos. Asimismo, hay cinco parcelas que en la actualidad tienen uso residencial y que si bien no tienen plazas autorizadas, si que una de ellas tiene previstas y el resto se prevé con uso comercial por el PGO precitado. Por último cabe decir que en el planeamiento vigente las parcelas con uso residencial en consolidación en el ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana cuentan con edificabilidad suficiente para su reconversión a uso turístico, cumpliendo los objetivos de calidad establecidos en el presente plan.

Por todo lo anterior se concluye que, observando la edificabilidad prevista por el planeamiento vigente y los objetivos de cada una de las intervenciones privadas (áreas homogéneas y actuación de dotación) no se estiman en el ámbito de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, incrementos de plazas turísticas ni de población más allá de los estimados en el planeamiento urbanístico.

9.8. Justificación del cumplimiento del Art.34 del TRLOTENC

El articulo 34.c) del TRLOTENC establece determinaciones en cuanto a los incrementos de la edificabilidad media o densidad global permitida.

“c) Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado por la urbanización, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté previsto la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del Plan General.”

Habida cuenta de que el ámbito de actuación es solo una parte de la Zona Turística de Costa Teguise, los datos siguientes se calculan con respecto ésta, como ámbito de estudio y de referencia.

	Superficie Permitida (m^2c)	Superficie Ámbito de Estudio (Ha)	Superficie Residencial - Turística (m^2/Ha)
Edificación Residencial y Turística (1)	**1.683.214,58**	**777,57**	**2164,71**

(1) Según la propuesta de usos turísticos alternativos propuestos por el PMMIC

La superficie residencial-turística por hectárea dentro del ámbito de estudio se sitúa en torno a los 2165 m2/Ha, cumpliendo así las determinaciones del Artículo 34.c) de TRLOTENC.

En cuanto a la limitación de habitantes, la capacidad poblacional resultante recogida en el Plan General de Ordenación, en vigor se fija en 47.731 habitantes, siendo esta el sumatorio de la capacidad resultante residencial de 16.106 habitantes y la capacidad de alojamiento turístico de 31.625 plazas. La densidad poblacional por

hectárea resultante, se sitúa aproximadamente en 61,385 Habitantes/Ha, cumpliendo así las determinaciones del Artículo 34.c) de TRLOTENC.

Capacidad Poblacional de Costa Teguise	Superficie Ámbito de Estudio (Ha)	Habitantes por Hectárea
47.731	**777,57**	**61,385**

9.9. Justificación del Art. 32 del TRLOTENC modificado por el Art. 9 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales

El artículo 9 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, modifica el artículo 32 Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC) en los siguientes términos:

"Artículo 9.- Planeamiento General Municipal. Objeto, determinaciones e instrumentación.

1. Se modifica el artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que queda redactado con el siguiente contenido:

"Artículo 32. Plan general de ordenación. Objeto y determinaciones.

1. Los planes generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las directrices de ordenación y en el planeamiento insular, para la totalidad del término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.

(…)"

En relación a la ordenación pormenorizada se estable en el apartado 2.B.5 del artículo 32 lo siguiente:

2. "Los planes generales establecerán la ordenación estructural, conformando el documento denominado plan básico de ordenación municipal, y la ordenación pormenorizada del municipio, conformando el documento denominado plan de ordenación pormenorizada.

(…)

B) Ordenación pormenorizada: constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de la ordenación estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución. La misma deberá incluir en todo caso:

(…)

5) Al establecer la ordenación pormenorizada se deberá garantizar una dotación mínima de 5 metros cuadrados de espacios libres por habitante o plaza de alojamiento. No podrán ser computables a estos efectos, los espacios de protección por sus condiciones naturales o de protección de infraestructuras públicas, ni los que se sitúen en el dominio público marítimo-

terrestre, portuario y aeroportuario. Computarán a estos efectos los resultantes de las reservas y estándares establecidos en el artículo 36 de este Texto Refundido."

Según el Plan General de Ordenación del Municipio de Teguise, adaptado plenamente a la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y del Turismo, al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, y a la normativa vigente de aplicación, la superficie de espacios libres de Costa Teguise es de 1.707.640,00 m2.

Tomando como base el dato del ISTAC que fija el número de habitantes de Costa Teguise para el año 2013 en 7.876, la dotación de espacios libres resultante para dicha capacidad de alojamiento residencial y turístico es de 216,82 m^2/habitante. Por tanto se cumple con la modificación del artículo 32.2.B.5. De la TRLOTENC, por el artículo 9 de la ley 14/2014 de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.

10. COMPATIBILIDAD DE LA ORDENACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

10.1. Compatibilidad de la ordenación con el Planeamiento vigente

En los apartados 2.4 y 2.5 de esta Memoria se expuso todo lo relativo al planeamiento territorial y urbanístico vigente de aplicación al ámbito de actuación de este Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise. Es importante tener en cuenta a la hora de abordar este apartado, la adaptación de los instrumentos de ordenación a la legislación actual, especialmente al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y a la Ley 19/2003, de 14 de abril de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, ya que según el artículo 7.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación Turística de Canarias, este Plan de Modernización puede prever determinaciones que no se hallen contempladas por los instrumentos de ordenación vigente, o en su caso, alterarlas.

a. En relación con el Plan Insular de Lanzarote.

El Plan Insular de Lanzarote se aprueba y entra en vigor en 1991, en unas circunstancias muy distintas a las actuales, en medio de todo el proceso de urbanización desmedida de las zonas turísticas en Canarias. Debido a ello, respetando con carácter general la ordenación urbanística vigente, el Plan impuso una serie de limitaciones a los antiguos Planes Parciales y Especiales, entre los cuales se encontraba el aún vigente Plan Parcial Especial de Ordenación Turístico Residencial “La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de Teguise. Dicha limitación (art. 4.1.2.2) consistía principalmente en distribuir la edificabilidad de su ámbito de ordenación con las siguientes proporciones: un 50% como máximo destinado a uso turístico, un 25% como máximo destinado a uso residencial y un 25% como mínimo destinado a dotaciones y equipamientos.

La ejecución del núcleo de Costa Teguise continuó sin adaptar este Plan a las nuevas determinaciones del Plan Insular, de forma desordenada, dado que en la mayoría de las parcelas se permitía indistintamente el uso residencial o el turístico

Evidentemente, las alternativas 1 y 2 propuestas no concuerdan con las determinaciones del Plan Insular en este sentido, dado que la especialización de usos se introduce en el año 2003 al entrar en vigor las Directrices de Ordenación Turísticas y el Plan Insular respetaba las determinaciones relativas a la calificación establecida por el planeamiento urbanístico, siempre y cuando se cumplieran las proporciones globales citadas.

Por otra parte, y en relación con las proporciones relativas a los usos, evidentemente en el ámbito de actuación, las alternativas 1 y 2, propuestas dotan de una mayor presencia al uso turístico, teniendo en cuenta la importancia del sector y la preciada ubicación geográfica del ámbito, fomentando además la implantación de equipamientos complementarios.

La alternativa 0 sería compatible con el Plan Insular siempre y cuando se reajustaran las proporciones entre los usos residencial y turístico, sin embargo, conllevaría al incumplimiento de las determinaciones sobre los principios que deben regir la ordenación en el territorio del uso turístico.

b. En relación con el planeamiento urbanístico

Cuando se somete este Segundo Plan de Modernización a información pública (febrero de 2015), el planeamiento urbanístico vigente lo conformaban el primer Plan de Modernización de Costa Teguise, aprobado en 2012 y en lo no regulado por éste, el Plan Parcial Especial de Ordenación Turístico Residencial "La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de Teguise, de 1973.

En relación con el Primer Plan de Modernización, las alternativas propuestas en este Segundo Plan son plenamente compatibles, dado que asumen las líneas estratégicas establecidas por aquél, siendo la novedad con respecto al mismo, la introducción de determinaciones aplicables a todo el ámbito, para adaptar la ordenación a las nuevas disposiciones legales vigentes, en especial, en lo relativo a la especialización de usos y al establecimiento de parámetros de ordenación que potencien la renovación de todo el ámbito de actuación. Lejos de introducir modificaciones con respecto al Primer Plan, se amplían las mismas y se profundiza especialmente en las intervenciones en el espacio público.

En relación con el Plan Parcial Especial de Ordenación Turístico Residencial La Maleza de Tahíche, Cortijo del Majo y Llanos del Charco, Costa Sur de Teguise, las alternativas propuestas distaban mucho de los parámetros y la ordenación urbanística establecida por éste, principalmente en lo relativo a la especialización de usos, dado que en el vigente Plan se produce una mixticidad en la calificación de las parcelas, contraria a la legislación de aplicación en la actualidad, a la cual este Segundo Plan de Modernización se adapta.

Sin embargo, el 8 de abril de 2015 entra en vigor el nuevo Plan General de Ordenación de Teguise, plenamente adaptado al TRLOTENC y a la Ley 19/2003, de 14 de abril de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo, así como al resto de normativa de aplicación. En el apartado 2.5 de esta Memoria se exponen las consecuencias de su entrada en vigor con respecto a la ordenación propuesta en este Segundo Plan de Modernización, concluyendo que los cambios derivados de la adaptación de este documento al nuevo Plan General no han generado cambios sustanciales.

En cuanto a la compatibilidad con las determinaciones, en el apartado siguiente, se detallan aquellas modificaciones que plantea este Segundo Plan, con respecto al Plan General, que básicamente se limitó a recoger la ordenación proveniente del Plan Parcial Especial de 1973.

10.2. Alteraciones del Planeamiento vigente

Teniendo en cuenta el planeamiento sobrevenido, cuyos efectos y entrada en vigor se explican en el apartado 2.5 del documento, se realiza el presente cuadro, al objeto de comparar la ordenación propuesta con respecto a los distintos puntos de partida en la tramitación de este Segundo Plan de Modernización.

Como se explica en la Memoria, este PMM incorpora tres áreas homogéneas, cuya homogeneidad se define por distintos criterios, fundamentalmente de usos, necesidad de renovación y localización (paseo, ejes principales y áreas comerciales). En todas ellas se han analizado los parámetros urbanísticos que le eran de aplicación en el momento de redacción del Plan, que varían del documento sometido a participación pública y consultas a las administraciones, al documento de Aprobación definitiva, en tanto se ha producido la entrada en vigor del PGO.

Es fundamental destacar que los parámetros urbanísticos propuestos responden a la necesidad del ámbito de lograr los objetivos del Plan y de la Ley 2/2013, no debiendo entenderse que se constituyan como una mera

mejora de los parámetros ya existentes. Es por ello, que con independencia de los parámetros de partida, la propuesta se mantiene respecto a la expuesta en la citada fase de información pública.

En este sentido, se señalan en el cuadro las superficies de parcela, el uso y la edificabilidad del Plan Parcial Especial, del PGO y de las propuestas en ambas fases de tramitación de este Plan, donde se observa con claridad, que estas propuestas no varían, más allá de las parcelas que como resultado del proceso de valoración de informes y alegaciones se hayan incorporado a las áreas homogéneas ya definidas, con sus mismos criterios y condiciones.

Se incluye también en este cuadro los incrementos de edificabilidad, que varían con la entrada en vigor del PGO, observándose una vez más que permanece como invariante la edificabilidad propuesta desde el origen de este PMM, sin perjuicio de errores materiales ya subsanados en la tabla de la Memoria, ajustándose a los establecidos en la normativa.

Por todo lo expuesto, se considera oportuno que en las fichas urbanísticas que forman parte de la normativa, se establezcan las edificabilidades parcela a parcela y no como un incremento común de toda el área homogénea, en tanto el PGO no ha utilizado ese criterio homogéneo a la hora de modificar las edificabilidades. Además se considera que va a favor de la claridad de la aplicación teniendo en cuenta la variación del planeamiento de origen.

En conclusión, en el cuadro adjunto se puede observar que **se mantienen las propuestas de parámetros urbanísticos originarias del plan que sustentan el modelo de ordenación propuesto, no modificándolo e incluyendo únicamente parcelas que cumplen estrictamente los criterios y condiciones de las áreas homogéneas y la actuación de dotación ya previstas como resultado del proceso de información pública y consultas, que en ningún caso aumentan la significación de los impactos sobre el medio ambiente** (ver documentos ambientales).

		Planeamiento vigente anterior a la fase de información pública			Propuesta Segundo PMM sometido a información pública				Planeamiento vigente en la fase de aprobación definitiva			Propuesta Segundo PMM en la fase de aprobación definitiva			
Código Segundo PMM	Nº Parcela	Superficie Parcela P.P/ PMM	Uso P.P/PMM	Edif. P.P/PMM	**Sup. Parcela**	**Uso**	**Edificabilidad**	Incr. Edif.	Sup.parcela PGO	Uso PGO	Edif. PGO	**Sup parcela**	**Uso PMM**	**Edificabilidad**	Incr. Edifi
AHT-1	223	31.600,00	Apartamento(Extrahotelero)	0,43	**31.600,00**	**Turístico**	**0,73**	0,30	31.600,00	Turístico	0,43	**31.600,00**	**Turístico**	**0,73**	0,30
	224A	52.975,00 (*son 4 parcelas en total, incluyendo la 224D*)	Aparthotel(Extrahotelero)	0,36	**12.164,00**	**Turístico**	**0,66**	0,30	12.164,00	Turístico	0,46	**12.164,00**	**Turístico**	**0,66**	0,20
	224B		Aparthotel(Extrahotelero)	0,36	**17.004,00**	**Turístico**	**0,66**	0,30	17.004,00	Turístico	0,39	**17.004,00**	**Turístico**	**0,66**	0,27
	224C		Aparthotel(Extrahotelero)	0,36	**19.162,00**	**Turístico**	**0,66**	0,30	19.162,00	Turístico	0,39	**19.162,00**	**Turístico**	**0,66**	0,27
	234	38.400,00	Apartamento (Extrahotelero)	0,43	**38.400,00**	**Turístico**	**0,73**	0,30	38.400,00	Turístico	0,43	**38.400,00**	**Turístico**	**0,73**	0,30
AHT-2	4112/4113	6.060,20	Pueblo y comercio	1,20	**6.070,16**	**Turístico**	**1,4**	0,20	6.070,16	Turístico	1,00	**6.070,16**	**Turístico**	**1,4**	0,40
	4114	11.371,15	Pueblo y comercio	1,20	**11.371,15**	**Turístico**	**1,4**	0,20	11.371,15	Turístico	1,00	**11.371,15**	**Turístico**	**1,4**	0,40
	4115/4116/4117	12.989,94	Pueblo y comercio	1,20	**12.989,94**	**Turístico**	**1,4**	0,20	12.989,94	Turístico	1,00	**12.989,94**	**Turístico**	**1,4**	0,40
	4135/4122/4123	11.418,72	Turístico	1,00	**11.148,72**	**Turístico**	**1,2**	0,20	11.148,72	Turístico	1,00	**11.148,72**	**Turístico**	**1,2**	0,20
	4124/4125/4126	19.067,47	Pueblo y comercio	1,20	**17.624,74**	**Turístico**	**1,4**	0,20	17.624,74	Turístico	1,08	**17.624,74**	**Turístico**	**1,4**	0,32
AHC-1	4074	795,00	Pueblo y comercio	1,20	**840,22**	**Comercial**	**1,2**	0	840,22	Comercial	0,75	**840,22**	**Comercial**	**1,2**	0,45
	4076	499,00	Pueblo y comercio	1,20	**486,00**	**Comercial**	**1,2**	0	486,00	Comercial	0,82	**499,00**	**Comercial**	**1,2**	0,38
	4075	944,00	Pueblo y comercio	1,20	**848,85**	**Comercial**	**1,2**	0	848,85	Comercial	1,17	**848,85**	**Comercial**	**1,2**	0,03
	4078	818,00	Pueblo y comercio	1,20	**855,68**	**Comercial**	**1,2**	0	855,68	Comercial	0,70	**855,68**	**Comercial**	**1,2**	0,50
** *ADE-1*	*110-124*	*8.531,00*	*Pueblo y comercio*	*1,20*	*8.531,00*	*Turístico*	*1,2*	*0*	*8.531,00*	*Turístico*	*1,20*	*8.531,00*	*Turístico*	*1,2*	*0*
	Parcela E.L anexa al hotel	*18.578,51*	*Verde público*	*0,01*	*12.253,39*	*Turístico*	*0,06*	*0,05*	*16.366,72*	*Espacio Libre*	*0,01*	*12.253,39*	*Turístico*	*0,06*	*0,05*
	Parcela deportiva anexa al HD	*Pertenece a parte de la parcela anterior*			*2.841,68*	*Equipamiento deportivo*	*0,06*	*0,05*	*Pertenece a parte de la parcela anterior*			*2.841,68*	*Equipamiento deportivo*	*0,06*	*0,05*
	315D	*92.327,38*	*Zona Deportiva*	*0,006*	*92.327,38*	*Dotación deportiva*	*0,067*	*0,061*	*92.327,38*	*Equipamiento ocio y recreo*	*0,006*	*92.327,38*	*Dotación deportiva*	*0,067*	*0,061*

Además de los cambios en los parámetros de edificabilidad, mostrados en el cuadro expuesto, este Plan de Modernización altera, dentro de su ámbito de actuación, el vigente Plan General de Ordenación de Teguise, en los siguientes extremos –reflejado en el Plano PO-08-:

1. Con respecto a la especialización de usos, de acuerdo al Plano PO-03 y al artículo 10 de la Normativa.
2. Los parámetros de alturas, de acuerdo a lo establecido en el fichero de intervenciones anexo a la Normativa.
3. Los retranqueos en el Área Homogénea AHT-1, de acuerdo al contenido de las fichas anexas a la Normativa.
4. Ajustes en el destino de parcelas de uso y servicio público, de acuerdo a lo expuesto en el fichero anexo a la Normativa.

10.3. Análisis de las posibles consecuencias indemnizatorias derivadas de las alteraciones del planeamiento vigente

En fecha 21 de diciembre de 2009, el Gobierno de Canarias adoptó acuerdo según el cual, entre otras cosas, los instrumentos de planeamiento debían incorporar en su documentación (Memoria y Estudio Económico-Financiero, en su caso), un análisis de todas las determinaciones que el nuevo Plan modificara con respecto al planeamiento vigente, o sobre la imposición de nuevas limitaciones singulares, impidiendo o limitando posibles derechos

** La aprobación definitiva de la actuación de dotación se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto está vinculada a la remisión del convenio correspondiente.

adquiridos a urbanizar o edificar, en cuyo caso debería incorporarse el reconocimiento de la expresa asunción de responsabilidad de la Administración que formula el Plan, en orden a la atribución del pago de posibles indemnizaciones derivadas de las determinaciones urbanísticas propuestas.

Atendiendo a dicho Acuerdo y habida cuenta de que las modificaciones que este Plan realiza con respecto al planeamiento vigente, expuestas en el apartado anterior, se entiende que las mismas no son susceptibles de provocar derechos indemnizatorios, puesto que no conllevan reducción de aprovechamiento ni limitaciones en el ejercicio de los derechos urbanísticos.

Por otra parte, se aclara que, a en cuanto a la especialización de usos efectuada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal, las situaciones de fuera de ordenación no generan derechos indemnizatorios, por lo que los cambios de uso impulsados por ésta, tampoco podrán ser esgrimidos a efectos de indemnizaciones.

11. MEDIDAS PROGRAMAS Y ACTUACIONES

11.1. Sistematización de las intervenciones

Las intervenciones se ordenan y sistematizan a través del documento integrado en el Plan de Modernización denominado Tomo II Normativa. Anexo. Fichero Urbanístico. Dicho fichero contiene, información gráfica y escrita, correspondiente a cada una de las actuaciones propuestas en espacio privado público.

La información gráfica de cada intervención localiza territorialmente el área sobre el parcelario de la urbanización, la a través de un código y especifica la intervención propuesta.

Además se establecen las condiciones particulares de la edificación, con determinación de los usos principal y complementario que se proponen, los parámetros resultantes de la aplicación del nuevo marco normativo y la materialización de las acciones propuestas, 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. 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.

Las determinaciones recogidas en el fichero urbanístico sustituyen a los parámetros del planeamiento vigente que las contradigan.

11.2. Programa de actuaciones en el espacio público

Como ya se expuso en el apartado 9.4.1 Intervenciones en espacio público, las actuaciones recogidas en el presente documento están dirigidas a renovar e incluso reinterpretar el papel de determinados espacios públicos dentro de la ciudad turística, principalmente calles, espacios libres y áreas de oportunidad, de manera que reorientando su configuración o uso, se genere un sistema de espacios públicos, de calidad e integrado en la trama turística.

Las intervenciones en el espacio público se organizan en cuatro grupos distintos: Sistema costero, Sistema de espacios libres, Sistema de actividad y Sistema de movilidad. Sin embargo su programación a corto, medio o largo plazo, se basa en la necesidad de ejecución de cada una de las intervenciones para dar coherencia al conjunto de la propuesta dentro del modelo de ordenación planteado. De este modo se programan a corto plazo aquellas intervenciones que por su localización o configuración, sean indispensables para el desarrollo del modelo. A medio plazo las intervenciones que complementan a las de corto plazo, y a largo plazo las de menor relevancia, cuyo desarrollo no afecte a la coherencia del conjunto.

Por tanto el programa de actuaciones para este espacio se concreta de la siguiente manera:

PRIORIDAD	CÓDIGO	INTERVENCIÓN	SISTEMA
CORTO PLAZO	IC-PM/1	Intervención en Paseo Marítimo	SC
	IE-ELT/8	Desarrollo de una bolsa de oportunidad, abriendo la visión al mar.	SEL
	IV-AP/1	Aparcamiento Av.El Jablillo y nuevo acceso al Hotel Be Live Grand Teguise Playa	SMV
	IV-AP/2	Aparcamiento C/El Hierro y nuevo acceso al mismo	SMV
MEDIO PLAZO	IE-ELT/6	Colmatación de la franja verde de espacio libre tratado.	SEL
	IV-L/1	C/La Malagueña	SMV
	IV-L/2	C/La Isa y C/Las Piteras	SMV
LARGO PLAZO	IE-ELDRCu/3	Continuación franjas verdes deportivo-recreativa y cultural heredadas del PMM en vigor	SEL
***PRIORIDAD*	***CÓDIGO*	***INTERVENCIÓN*	***SISTEMA*
CORTO PLAZO	*D-D-CT/4*	*Dotación deportiva*	*SAC*
	IE-ELD/7	*Conexión entre eje deportivo y la costa*	*SEL*
	IV-AP/3	*Aparcamiento C/El Mástil y C/El Mástil*	*SMV*

11.3. Programa de actuaciones en el espacio privado

El presente Plan, con el fin de propiciar la renovación y mejora del núcleo turístico de Costa Teguise, incorpora determinaciones urbanísticas para las intervenciones privadas, destinadas a impulsar y dar cobertura jurídica a proyectos de reforma y mejora de calidad de establecimientos turísticos. De este modo se persigue fomentar la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística de alojamiento y complementaria.

Tal y como se desprende del epígrafe de las intervenciones en el espacio privado, el incremento de edificabilidad así como de altura, están sujetos a que la parcela donde se ubique la edificación ~~que~~ ostente la calificación de uso turístico. De esta manera, en el Tomo III de la Normativa, en el la definición de parámetros urbanísticos se establecen las condiciones para ejecutarlos.

En Costa Teguise, las actuaciones sobre el espacio privado se desarrollarán de dos formas distintas, desde un punto de vista temporal:

- En el caso de las actuaciones vinculadas a las áreas homogéneas, las intervenciones se llevarán a cabo dependiendo de la voluntad de los interesados de beneficiarse de los nuevos parámetros establecidos por este Plan, y siempre del plazo de vigencia que se ha establecido en la normativa del Plan.

- ** *En el caso de las actuaciones de dotación específicas que se han definido, el marco temporal será el fijado en sus correspondientes fichas, en el Anexo. Fichero de intervenciones.*

** La aprobación definitiva de estas intervenciones públicas reflejadas en esta tabla se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto están vinculadas a la Actuación de Dotación ADE-1.

11.3.1. La gestión de las actuaciones de dotación

Teniendo en cuenta la ordenación urbanística propuesta, este Plan posibilita incrementar la edificabilidad en las parcelas de alojamiento turístico y parcelas de uso comercial, así como determinados cambios de uso, con el fin de viabilizar su renovación y rehabilitación, e impulsar actuaciones de interés general.

Dichas determinaciones conllevan que las actuaciones que se pretendan ejecutar haciendo uso de esos incrementos de aprovechamiento, tengan la naturaleza de actuaciones de dotación, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del TRLS, lo cual comporta los siguientes deberes:

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%. En el presente Plan se establece que el porcentaje por recuperación de plusvalías, derivado de los incrementos de aprovechamiento será de un 15%.

- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

Considerando que los procesos de renovación edificatoria que se ejecuten con las nuevas determinaciones del Plan de Modernización, se harán de forma individualizada en cada parcela, debiendo mediar la presentación del correspondiente proyecto ante el Ayuntamiento para la obtención de la preceptiva licencia, se considera cada parcela que pretenda optar a los incentivos establecidos como susceptible de conformar una actuación de dotación en sí misma, cuya materialización depende de la voluntad de consumir la edificabilidad de más establecida por este Plan.

De esta forma, será en el momento de solicitar la licencia correspondiente cuando, en caso de que se consuma en todo o en parte el incremento de edificabilidad otorgado por este Plan, cuando se activará el régimen de la actuación de dotación, debiéndose formalizar el correspondiente convenio de gestión con el Ayuntamiento, en el cual se fijará la cuantía a satisfacer en concepto de plusvalía.

En relación con la cesión de suelo dotacional, la legislación autonómica hasta el momento no ha establecido nada sobre si puede sustituirse esta carga por otra forma de cumplimiento, ni el método para el cálculo de estas cesiones.

Habida cuenta del carácter de las actuaciones de dotación y los incrementos de aprovechamiento de los que pueden beneficiarse las parcelas concretas, resulta prácticamente inviable la obtención de piezas de suelo que cuenten con la entidad suficiente para ofrecer un óptimo servicio en un área turística como Costa Teguise, derivado de la materialización de pequeños incrementos de edificabilidad que se ejecutarán, parcela a parcela. Por ello, se opta por establecer desde este Plan la sustitución de la carga de cesión de suelo para dotaciones por la monetarización de la proporción que le correspondería a cada parcela por el incremento de edificabilidad que efectivamente consuma, tal como se expone en el Estudio Económico.

La metodología adoptada para el cálculo del estándar dotacional será el desarrollado en el epígrafe 11.3.1.1. De acuerdo con dicha metodología, resulta un estándar dotacional de 1,15 por lo que se deduce que el ámbito se encuentra sobradamente dotado. Se tomará, por tanto, como estándar las reservas establecidas por el artículo 36 del TRLOTENC para uso turístico, minorando la dotación a 1 m2 de suelo por 100 m2 construidos, teniendo en cuenta que el ámbito ya se encuentra dotado. Por tanto se fija el estándar de reservas 0.31 m2/m2 de espacio libre y dotación. Dicho estándar deberá ser multiplicado por el incremento de aprovechamiento que resulte en cada una de las actuaciones de dotación que se ejecuten, siendo la cesión que deberán satisfacer.

De acuerdo con el Título IV del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, dicha monetarización se destinará al patrimonio público de suelo, y dentro del mismo, preferentemente, a las actuaciones públicas previstas en este Plan, por encontrarse en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas de alojamiento turísticas (artículo 233.3.i).

** *En el caso de la ADE-1.- Actuación de dotación deportivo, su ficha correspondiente, anexa a la Normativa de este Plan, incorpora todos los datos necesarios que reflejan el incremento de aprovechamiento de las parcelas incluidas en ellas, así como el cálculo de sus deberes de cesión por dotaciones y pago de plusvalías.*

A la hora de efectuar el cálculo de los incrementos de aprovechamiento, es importante tener en cuenta que tanto el Plan Especial Parcial de Ordenación de 1973, como las Normas Subsidiarias de Teguise de 2003, medían la rasante desde la vía existente. La apertura del Paseo Marítimo supuso que algunas de edificaciones quedaran en la actual situación de consolidación, dado que prestaban fachada al mismo, por lo que la rasante se calculaba con referencia a él, y por tanto a efectos de cómputo de edificabilidad cuentan con más plantas de las estipuladas por el planeamiento vigente, sin embargo, se han erigido con las correspondientes licencias urbanísticas.

Por ello, el incremento de aprovechamiento a efectos del cálculo de plusvalías y cesiones de suelo dotacional, en aquellas parcelas que se encuentren en situación de consolidación, por contar con una edificabilidad mayor a la permitida por el Plan General vigente, por razón del cómputo de la misma, se calculará sobre la edificabilidad materializada conforme a la licencia obtenida.

11.3.1.1. Metodología para el cálculo de los deberes de las actuaciones de dotación

La Metodología utilizada para la determinación de las reservas de suelo para dotaciones derivada del incremento de aprovechamiento que el PMM establece, se describe a continuación:

El artículo 14.1.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008), determina que las actuaciones de dotación son actuaciones de transformación urbanística que tienen *"por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."*

Estas actuaciones de dotación implican los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 del TRLS):

** La aprobación definitiva de estas intervenciones públicas se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto están vinculadas a la Actuación de Dotación ADE-1.

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. La Ley establece que el porcentaje de cesión será el establecido por la legislación urbanística, debiendo situarse en una horquilla del 5-15%.

  En este sentido, el artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de Renovación Turística de Canarias establece que el porcentaje de cesión es del 10% en el caso, de que el establecimiento se transforme de extrahotelero a hotelero o del 15%, en el resto de casos. En consecuencia, al estar este deber desarrollado en la legislación autonómica, al PMM le será de aplicación esta determinación o cualquier otra que sea sustituida por modificación de la citada ley.

- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

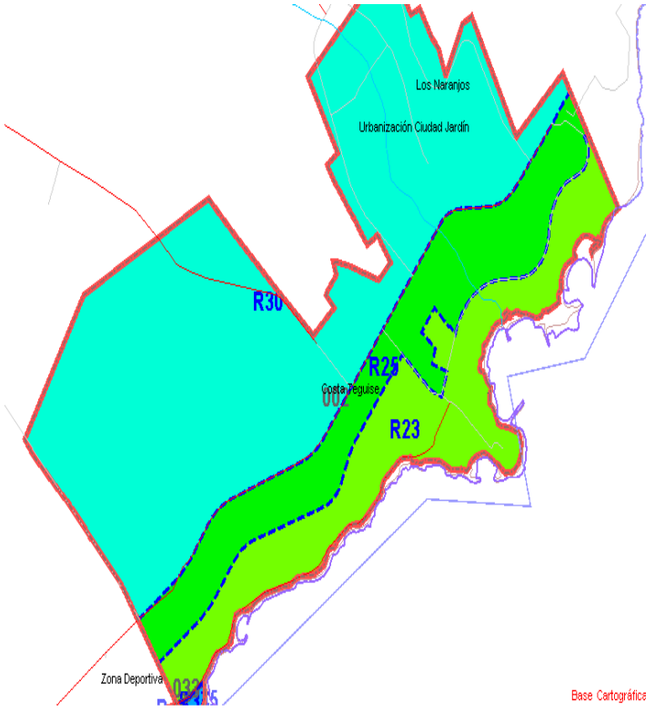
Pasos a seguir para el cálculo de los deberes:

En principio se calculan los valores de repercusión del suelo por usos y zonas de valor, con el objeto de, por un lado, fijar el valor de la unidad de aprovechamiento (UdA), que ha de coincidir con el uso característico, y, por otro lado, determinar respecto a la UdA los coeficientes de ponderación, de forma que todas las edificabilidades se puedan expresar en UdA.

Coeficiente de uso: Se consideran los siguientes usos: comercial-equipamiento-recreativo, residencial, turístico e industrial.

Coeficiente de ponderación por uso	
USO	**Cu**
RESIDENCIAL	1,00
TURÍSTICO	1,00
COMERCIAL	1,00

Coeficiente de localización: Para Costa Teguise se han establecido tres Franjas para cálculo de repercusión del suelo:



Coeficientes de ponderación por Zonas de valor	
ZONAS	**Cs**
R-23	1,00
R-25	0,89
R-30	0,64

Para el cálculo de los valores de repercusión del suelo, se aplica lo dispuesto en los artículos 19 a 26 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011), valorándose por el método residual estático:

VRS = Vv / K – Vc

Donde:

VRS es el valor de repercusión del suelo del uso considerado expresado en €/m^2c.

Vv es el valor en venta en €/m^2c de cada uso considerado, determinado a partir de un estudio de mercado estadísticamente significativo.

k es el coeficiente que pondera los gastos y beneficios de la actividad de promoción inmobiliaria, tomando con carácter general un valor de 1,40.

Vc es el valor de la construcción en €/m^2c, que comprende tanto los costes de ejecución material, como los demás gastos necesarios (gastos generales y beneficio industrial del contratista, honorarios técnicos, etc.).

Zona	Uso Turístico	Uso Residencial	Uso Comercial
R-23	692,78 €	692,78€	692,78€
R-25	614,20 €	614,20 €	614,20 €
R-30	443,95 €	443,95 €	443,95 €

De esto Se extrae que el valor **UdA** para el PMM de Costa Teguise es de **692,78 €**

A continuación se calcula el aprovechamiento actual del ámbito con los parámetros de la normativa vigente. Para ello se tiene en cuenta los metros cuadrados construidos previstos por los coeficientes de uso y localización correspondientes a cada parcela.

UdA PGO = S x **e** x **Cu** x **Cs**

Donde:

S es la superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m^2s.

e es el coeficiente de edificabilidad del PGO en m^2c/m^2s.

Cu es el coeficiente de ponderación por uso.

Cs es el coeficiente de ponderación por zona de valor.

Se obtiene que el Aprovechamiento con los parámetros de la normativa vigente para el ámbito de Costa Teguise de **1.682.214,58 UdA**.

Para realizar la cuantificación de la superficie de cesión de suelo dotacional derivado del incremento de aprovechamiento, y teniendo en cuenta que la legislación autonómica canaria no desarrolla pormenorizadamente este tipo de actuaciones, este Plan adopta el método planteado por el Arquitecto–Urbanista D. Gerardo Roger Fernández para el cálculo de la misma en base a la media dotacional, en su ponencia sobre Instrumentos Innovadores en la Rehabilitación y Regeneración Urbanas (Actuaciones de Dotación, complejos Inmobiliarios y Ejecución sustitutoria).

Por tanto, se ha procedido al cálculo del estándar dotacional como el cociente entre el suelo dotacional calificado por el planeamiento vigente en el ámbito del PMM y el aprovechamiento del mismo ámbito, según planeamiento vigente, es decir:

ED = Sd / UdA PGO

Donde:

ED es el estándar dotacional del ámbito en m^2s/UdA.

Sd es la superficie dotacional de propiedad pública existente en el ámbito expresado en m^2s.

UdA PGO es el aprovechamiento actual del ámbito con los parámetros del PGO.

Superficie dotacional	
ESPACIOS LIBRES	1.708.134,00 m^2
DOTACIONES	224.870,50 m^2
TOTAL	**1.933.004,50** m^2

Se obtiene que el coeficiente Estándar Dotacional para el PMM de Costa Teguise es de 1,15 m^2s/UdA., es decir, la cantidad de suelo a ceder por cada unidad de aprovechamiento incrementada en cada actuación de dotación será de 1,15 m^2 de suelo con destino a espacios libres y dotaciones públicas.

Si aplicásemos lo dispuesto en el **artículo 36, 1.b**, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, apartado en el que se fija "*en el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones."* a los parámetros establecidos por el planeamiento vigente, obtendríamos que para la superficie total edificable, que es de **1.683.214,58 m^2**, la superficie correspondiente a la reserva de espacios libre y dotaciones sería de **521.796,52 m^2s**, superficie que si ponemos en relación con el Aprovechamiento, obtendríamos un Estándar Dotacional.

De esto se deduce, que la aplicación del estándar dotacional existente de 1,15 m^2s/UdA a los incrementos de aprovechamiento planteados por el Plan de modernización gravaría a las parcelas en las que se aplique con una carga superior a la que tendría que hacer frente cualquier suelo urbano no consolidado al que en su desarrollo se aplicase la reserva de espacios libres y dotaciones prevista en el **artículo 36, 1.b**, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Como resultado de esta reflexión, para el cálculo de los deberes de cesión derivados de los incrementos de aprovechamiento atribuidos por el PMM, se calculará el Coeficiente de Cesión (m^2s/UdA), según lo dispuesto en el artículo 36, 1.b, del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, es decir, *al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.* Se

debe tener en cuenta que los 13 metros restantes por cada 100 edificados hasta completar los 50 metros de reserva establecidos por este artículo están previstos para equipamientos con uso lucrativo y que no serían, en todo caso, objeto de cesión. Además hay que considerar que este plan, en su ordenación plantea un incremento de la superficie destinada a equipamientos, por lo que la necesidad de incrementar los equipamientos en relación al aumento de edificabilidad se vería solventada.

Por tanto, se fija en este PMM que la reserva de suelo debe ser de 30 m^2 de espacios libres por cada 100 m^2 de edificación y de 1 m^2 destinados a dotaciones por cada 100 m^2 de edificación, lo que se traduce en **0,31** m^2s/m^2e, en aplicación del artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

La ordenación planteada por este PMM divide el núcleo en 3 áreas homogéneas:

1. Área homogénea turística con parámetros específicos AHT-1
2. Área homogénea turística con parámetros específicos AHT-2
3. Área homogénea comercial AHC-1

El cálculo del incremento de edificabilidad se hace calculando la diferencia entre la edificabilidad del PGO vigente y la edificabilidad final prevista para todas las áreas homogéneas establecida en la ordenación del plan.

$$\Delta \textbf{ EDIF = (Ss*ePMM) - (Ss*ePGO)}$$

Donde:

Ss es la superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m^2s

ePGO es el coeficiente de edificabilidad establecido en el planeamiento urbanístico de aplicación.

ePMM es el coeficiente de edificabilidad máximo en m^2c/m^2s establecido en el presente Plan por áreas homogéneas.

En base a lo expuesto, el incremento de edificabilidad planteado por este PMM para cada una de las áreas homogénea es la siguiente:

1. Área homogénea de establecimientos turísticos AHT-1: 35.105,81 m^2e
2. Área homogénea de establecimientos turísticos AHT-2: 23.845,35 m^2e
3. Área homogénea de equipamientos comerciales AHC-1: 1.385,55 m^2e

Para calcular la superficie de suelo de cesión a la Administración y, como se ha justificado anteriormente, en aplicación del artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, multiplicamos el incremento de edificabilidad de cada área homogénea por **0,31 m^2s/m^2e,** lo que daría el siguiente resultado**:**

1. Área homogénea de establecimientos turísticos AHT-1: 10.882,80 m^2s
2. Área homogénea de establecimientos turísticos AHT-2: 7.392,06 m^2s
3. Área homogénea de equipamientos comerciales AHC-1: 429,52 m^2s

El cálculo del incremento aprovechamiento derivado de este Plan se lleva a cabo teniendo en cuenta la diferencia entre el aprovechamiento inicial y el aprovechamiento previsto por el PMM, entendiendo este último como la sumatoria de los incrementos de aprovechamiento por cambio de uso y el incremento de aprovechamiento por incremento de edificabilidad.

$$\Delta \textbf{ UDA PMM = } (\Delta \textbf{ UdA CAMBIO DE USO}) + (\Delta \textbf{ UdA FINAL EDIF. Y USO PMM})$$

Las unidades de aprovechamiento previstas en parcelas donde se proponga cambio de uso se obtienen de la siguiente manera:

$$\textbf{UdA CAMBIO DE USO = Ss * ePGO * Cu * Cs}$$

Donde:

Ss es la superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m^2s

ePGO es el coeficiente de edificabilidad establecido en el planeamiento urbanístico de aplicación.

Cu= Coeficiente de ponderación por uso previsto en el PMM.

Cs= Coeficiente de ponderación por zona de valor.

El incremento de unidades de aprovechamiento por cambio de uso es la resta de las unidades iniciales previstas según los parámetros del planeamiento urbanístico de aplicación a la resultante del aprovechamiento por cambio de uso

$$\Delta \textbf{ UdA CAMBIO DE USO = UdA CAMBIO DE USO – UdA INICIAL}$$

Las unidades de aprovechamiento sobre el uso y edificabilidad total del PMM resultan del producto de los metros cuadrados construidos considerando los incrementos de edificabilidad y cambios de usos del presente Plan.

$$\textbf{UdA FINAL EDIF. Y USO PMM = Ss* ePMM * Cu * Cs}$$

Donde:

Ss = Superficie de suelo de las parcelas consideradas expresada en m^2s.

ePMM es el coeficiente de edificabilidad máximo en m^2c/m^2s establecido en el presente Plan por áreas homogéneas.

Cu = Coeficiente de ponderación por uso previsto en el PMM.

Cs = Coeficiente de ponderación por zona de valor.

El incremento de aprovechamiento previsto por el PMM, es la diferencia entre las unidades de aprovechamiento total del PMM y las unidades de aprovechamiento del planeamiento urbanístico vigente.

Δ APROVECHAMIENTO = UdA PMM – UdA PGO

Se obtiene que el incremento de aprovechamiento (UdA) para el ámbito de rehabilitación edificatoria. Regeneración y renovación urbana del PMM de Costa Teguise es:

1. Ámbito de rehabilitación edificatoria. Regeneración y renovación urbana: **52.863,98 UdA**

Como siguiente paso del proceso del cálculo de los deberes de los propietarios se calcula la superficie de suelo a ceder en concepto de espacios libres y dotaciones derivadas los incrementos de aprovechamiento generados por la ordenación del presente PMM, poniendo en relación la superficie de cesión obtenida con el incremento de aprovechamiento, con objeto de establecer un coeficiente de cesión:

1. Área Ámbito de rehabilitación edificatoria. Regeneración y renovación urbana**: 0,3173 m^2s/ UdA**

De lo que se extrae que la **Cesión de Suelo Dotacional** por Δ Aprovechamiento en este Plan es de **16.776,30 m^2s**.

Dentro del **Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Turística** delimitado por este PMM, en el que a su vez, se delimitan **Áreas Homogéneas** (AH), podrán darse actuaciones de transformación urbanística –de urbanización o dotación-, y actuaciones edificatorias, según su objeto.

En el caso de que dentro del **Ámbito de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Turística**, la actuación planteada para una parcela conlleve mayor edificabilidad o densidad o nuevos usos se desarrollará, en aplicación del artículo 16 del TRLS, mediante **Actuación de Dotación** que se concretarán en cada proyecto, conformando cada una de éstas una unidad de gestión que se podrá desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción, en su caso, de los oportunos convenios de gestión y ejecución para viabilizar el objeto de la actuación: incremento de aprovechamiento y el cumplimiento de los deberes legales por parte de sus beneficiarios, es decir, el pago de las plusvalías y la cesión de suelo destinado a dotaciones.

En esta consideración se ha establecido que el PMM otorgue al particular la posibilidad de monetizar mediante su equivalente económico, el suelo destinado a dotaciones públicas, como forma de cumplimiento del deber dispuesto en el citado artículo 16.2 de la Ley 2/2008; considerando incluso que esta forma de cumplimiento resulta más beneficiosa al interés general por los motivos siguientes:

- Evita la posibilidad indeseable que algún (o algunos) “intermediario de futuribles” oligopolicen la oferta de suelos dotacionales e impongan condiciones espurias y especulativas a los titulares de parcelas edificables que necesitaran de ellos para patrimonializar los incrementos de aprovechamiento que el Plan les hubiera atribuido.

- Permite que el Ayuntamiento cuando disponga de un agregado de recursos económicos suficientes, pueda expropiar los suelos dotacionales completos que su política urbanística le aconseje, y no vaya recibiendo “trozos” de parcelas dotacionales.

- Finalmente, confiere al procedimiento de una agilidad y flexibilidad enormes, pues el mismo se culmina con el abono por el titular de la parcela edificable que disponga de un crecimiento de aprovechamiento, de la

Compensación Económica equivalente al valor de la Cuota Dotacional que accedieran a asociarse con él para realizar una actuación de dotación concreta (1)

(1) Extracto ponencia de D. Gerardo Roger Fernández “retos de la rehabilitación urbana en el siglo XXI”

Así pues, las cesiones monetizadas, tanto en concepto de plusvalía como en concepto de suelo dotacional, pasarán a formar parte del patrimonio público de suelo del ayuntamiento, y se pueden aplicar para la ejecución de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por el PMM, en virtud del artículo 233.3.i) del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 183/2004), que establece como uno de los destinos de dicho patrimonio las actuaciones en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas de alojamiento turísticas.

Los cálculos de manera detallada pueden encontrarse en el **ANEXO. CÁLCULO DE LOS INCREMENTOS APROVECHAMIENTO Y CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL** de esta memoria.

Justificación

Con respecto al Informe técnico se estima la consideración 14.15 y se procede a matizar que lo que se aplica en el apartado Metodología para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación, de la memoria de ordenación, es parte del artículo 36, 1.b del TRLOTENC.

En la estimación de ingresos patrimoniales no está incluida la ADE-1 (actuación de dotación específica) que se calcularía en el momento del acuerdo del convenio correspondiente.

11.3.2. El plazo y el sistema de ejecución de las actuaciones de dotación

El plazo para la ejecución de las actuaciones previstas en cada una de las Áreas Homogéneas establecidas en este Plan, se sujetará a lo establecido en el artículo 16.2 del Reglamento de Gestión del Sistema de Planeamiento de Canarias, ya citado, que reza:

a. Para presentar a trámite la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución privada, con la documentación y los instrumentos de gestión y ejecución material requeridos por este Reglamento: cuatro años, contados desde la entrada en vigor del planeamiento que delimite el correspondiente ámbito, sector o, en su caso, unidad de actuación. Cuando no se cuente con la ordenación pormenorizada completa, el plazo máximo para presentar tal iniciativa será el fijado para tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

b. Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento: dos años, contados desde la notificación del acuerdo de establecimiento del sistema de ejecución privada o del inicio del procedimiento del sistema de cooperación.

c. Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento: dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda

exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada completa.

d. Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en ámbitos, sectores o unidades de actuación: cuatro años, contados desde la notificación del acuerdo que estableció el sistema de ejecución privada y adjudicó la gestión y ejecución correspondiente.

e. Para solicitar licencia de edificación en parcelas de suelo urbano consolidado: dos años, desde la entrada en vigor del planeamiento que la legitime; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

f. Para iniciar y terminar las obras de edificación: un año y dos años, respectivamente, desde la fecha de concesión de la licencia.

Teniendo en cuenta el carácter de las actuaciones de dotación, este Plan establece como sistema de ejecución de las mismas, el sistema de ejecución privado, debiendo gestionarse de acuerdo a los artículos 100 y siguientes del TRLOTENC.

11.4. Incorporación de normativa reguladora en la aplicación del modelo y de la identidad del destino

El presente Plan de Modernización se redacta con la finalidad de desarrollar un modelo turístico de Costa Teguise que favorezca la rehabilitación del espacio público y la recualificación de la oferta, dando cobertura a las actuaciones públicas y privadas que conlleven. Son por tanto objeto del presente documento los siguientes aspectos:

- La organización y gestión estratégica de las operaciones de rehabilitación urbana.
- La definición y determinación de los parámetros de ordenación detallada.
- La concreción de los objetivos generales del plan en objetivos particulares del ámbito de actuación, destacando la apuesta por una ciudad turística con calidad e identidad.

En este marco, se define un programa de actuaciones destinado a conseguir la transformación jurídica del suelo y su materialización real.

En el Tomo III Normativa y en su Anexo. Fichero urbanístico, se recogen las normas que, junto con toda la normativa sectorial competente relacionada con el planeamiento y la gestión urbanística, deberán ser de aplicación.

Los plazos de ejecución de cada una de las intervenciones en espacio privado serán los establecidos en el documento normativo.

11.5. Programa operativo de implantación de la calidad en las actividades públicas y privadas

En la búsqueda de la modernización y mejora del destino turístico y siempre desde una visión global del núcleo como conjunto unitario, el presente documento plantea la necesidad de obtener un entorno de calidad que vaya más allá de las actuaciones específicas que se desarrollan en el fichero urbanístico.

Como respuesta a esta inquietud nace la presente propuesta de programa o para la implantación de la calidad en las actividades públicas y privadas.

Impulsar el compromiso con la calidad, implica promover un plan integral de divulgación de sus beneficios, así como un programa 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 el núcleo turístico.

1. Programa de divulgación de la estrategia de calidad del núcleo turístico Costa Teguise.

- Necesidad de mejora de la calidad.
- 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 mejoras continuas.

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 turismo.

4. Plan de divulgación de los servicios y garantías de calidad turística destinado a la población y visitantes.

5. Elaboración de guías y ordenanzas de calidad en los servicios públicos.

- Ocupación del espacio público.
- Cartelería y señalética en el término municipal.

B. Programa de certificación de calidad en los servicios.

- Acuerdos de subvención a la estimulación de la certificación en el núcleo turístico.
- Programa de certificación de calidad en los comercios.

- Programa de certificación de calidad ISO 9001.
- Programa de certificación medioambiental ISO 14001.
- Programa de certificación en la Q turística.
- Plan de certificación en la calidad en los servicios públicos municipales.
- Impulso a la implantación de sellos de especialización de los establecimientos turísticos.

C. Acuerdos de cooperación institucional para el impulso de la calidad en el núcleo turístico.

- Convenio con el Gobierno de Canarias.
- Consejería de Industria y Comercio para el impulso de la calidad en comercio.
- Convenio de cooperación con la Cámara de Comercio y Asociaciones.

11.6. Medidas para el promover el desarrollo del clúster de la ciudad turística

Las medidas para promover el desarrollo del clúster se centran en las siguientes:

1. Promover la constitución del clúster de Costa Teguise:

- 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 turístico que 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 obsoletas que requieren reconversión definiendo tipo de transformación.
- Actividades dinamizadoras que se deben potenciar y tipo de regulación que la estimule.
- Detección de potenciales 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.

- Potenciar la imagen de marca de la ciudad turística.

- Diseño de imagen integrado con la marca y vinculado al mobiliario urbano y elementos de sombra, señalética, y cartelería.
- Promoción de la renovación interior de establecimientos.
- Propuestas de mejora de los comercios, la restauración y los servicios.

5. Jornadas para la mejora de calidad de los servicios por especialidad, abarcando 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.

f) 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.

g) Organización de eventos:

- Deportivos.
- Musicales.
- Teatrales.
- Pintura en la calle.

11.7. Desarrollo de iniciativas de gestión

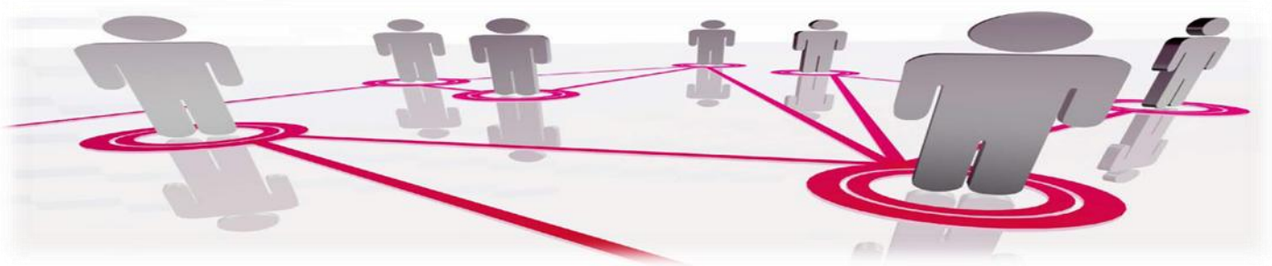
Para el desarrollo del Segundo Plan de Modernización del núcleo turístico de Costa Teguise, se deberán poner en marcha mecanismos de comunicación, ágiles y eficaces, entre todos los actores que participan y con el conjunto de la población.

Se pretende promover una gestión transparente, que rinda 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.
- 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.



12. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El proceso de evaluación ambiental estratégica de planes y programas se introduce en el marco legislativo español a través de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que transpone a nuestro ordenamiento jurídico 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 ámbito de aplicación de la citada Ley 9/2006, según el artículo 3.1, comprende los planes y programas, así como sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y que cumplan los dos requisitos siguientes:

1. Que se elaboren o aprueben por una Administración pública.

2. Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Ley 9/2006, se someterán, asimismo, a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente: los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial; las modificaciones menores de los planes y programas; los planes y programas distintos a los previstos que no establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Para estos planes, el artículo 4.1 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, previa consulta a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9; estableciendo en su apartado segundo que, para determinar la procedencia o no de someter un plan a una evaluación ambiental durante su tramitación, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II de la Ley 9/2006.

Esta Ley 9/2006, ha sido derogada por derogada por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que entró en vigor el 12 de diciembre de 2013, traspuesta en la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales en la Comunidad Autónoma de Canarias. Sin embargo, la Ley 21/2013 previó un marco en su Disposición Derogatoria, para aquellos documentos que empezaran a redactarse antes del 12 de diciembre de 2014, cuya evaluación ambiental podría tramitarse de acuerdo a la Ley 9/2006.

Conforme a esto, y habida cuenta de que este Segundo Plan de Modernización de Costa Teguise comienza su tramitación el 12 de diciembre de 2014, mediante Resolución del Director General de Ordenación del Territorio nº 358, el proceso de evaluación ambiental se hará de acuerdo a la Ley 9/2006, de ahí que este apartado así como los documentos de contenido ambiental de este Plan contengan referencias a las exigencias legislativas de la Ley de 2006 ya derogada.

El Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, en la Sección Tercera “Evaluación Ambiental”, del Capítulo I del Título I, artículos 24 al 27, transpone la Evaluación Ambiental Estratégica y los aspectos relacionados con la Ley 9/2006 al ordenamiento jurídico autonómico.

En su artículo 24 establece que "serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias".

Asimismo, conforme al apartado 3 del artículo 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, "*acordada o aceptada la iniciativa de un plan por el Gobierno de Canarias, la elaboración de los documentos corresponderá al departamento gubernamental competente en materia de ordenación del territorio de oficio o a instancias del departamento competente en materia de turismo. En su tramitación, que será abreviada y de fase única, se remitirá copia al ayuntamiento o ayuntamientos en cuyo término se localice la urbanización o el núcleo turístico afectado y al cabildo insular correspondiente, así como al departamento competente en materia de turismo de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los agentes económicos y sociales a través de sus entidades representativas, quienes en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, o de dos meses si fuere exigible la evaluación ambiental estratégica del plan, podrán informar sobre su afección a las competencias e intereses económicos que tienen respectivamente atribuidos. Simultáneamente, se expondrá a información pública por el mismo período mediante la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en un periódico local*." De acuerdo con esta previsión, el presente Plan se somete a evaluación ambiental estratégica, dando cumplimiento a las determinaciones de la Ley 9/2006, conforme a lo expuesto anteriormente.

En el caso concreto de este Plan de Modernización se ha considerado que, dado el número de actuaciones en espacio público y privado que se proponen, es necesario llevar a cabo dicha evaluación ambiental estratégica, siendo la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental que forma parte de este Plan. En este sentido, este Plan de Modernización incorpora en su documentación el Informe de Sostenibilidad Ambiental pertinente que describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de este Plan, así como las alternativas, razonables técnica y ambientalmente viables, incluida la alternativa cero.

La descripción del proceso de evaluación ambiental se expondrá y analizará de forma detallada en el documento expreso para ello, que es la Memoria Ambiental.

13. EQUIPO REDACTOR

Jefa de área: Matilde Rubio Presa, Arquitecta.
Jefa de proyectos: Eva Dolores Padrón Sánchez, Arquitecta.

Diagnosis y ordenación.-
Coordinadora técnica: Vanesa González Rodríguez, Arquitecta.
José Domingo Morales Bordón, Arquitecto.
Raquel Santana Álvarez, Arquitecta.
Ginés Rivero Hernández, Arquitecto.
María Dolores Monzón García, Arquitecta

Información.-
Coordinadora técnica: Rosa Mª Ruiz Cacheiro, Arquitecta.
Grisel García González, Arquitecto.
Sonia Benítez Dorta, Arquitecta.
Sara Graffigna García, Arquitecta.
Lara Martínez Díaz, Arquitecta.

Coordinador Ambiental: Javier Camino Dorta, Doctor en Geografía.
Amanda Eva Luaces Casas, Geógrafa.
Reynaldo Ramos Sánchez, Geógrafo.

Coordinador socioeconómico: Francisco Diego Santana Román, Economista.
Lourdes Vidina Padrón Aguiar, Economista.

Jurídica: Sara Jacinto Rodríguez, Abogada.

Daniel Sánchez Ales, Ingeniero Técnico de Obras Públicas
Paloma Gázquez Navarrete, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.

Coordinador de Delineación: Jonathan Tabares Sicilia, Técnico en proyectos urbanos.
José Antonio Brito Sosa, Delineante.
Flora Ramos Ramos, Delineante.
Ione Pejenaute Alemán, Delineante.
Itahisa Chávez Santana, Delineante.
David López Vázquez, Delineante.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
TEGUISE LANZAROTE

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial

Costa Teguise

ANEXO. "CERTIFICADO DE NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURA DEPORTIVA EN COSTA TEGUISE PARA EL INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD TURÍSTICA" DEL AYUNTAMIENTO DE TEGUISE.

AYUNTAMIENTO DE TEGUISE
LANZAROTE

AYUNTAMIENTO DE TEGUISE
LANZAROTE
REGISTRO GENERAL
23 ENE 2015
SALIDA
Número: 1975 SG

Don Mariano de León Perdomo, Secretario General del Ayuntamiento de Teguise (Lanzarote),

Certifica:

Que el Ayuntamiento de Teguise Pleno, en sesión de fecha 22 de enero de 2015, en el punto de Orden del Día **Segundo.- Acuerdos que procedan en relación a II Plan de Modernización de Costa Teguise**, acordó, por 19 votos a favor de los 21 concejales que constituyen el número legal de miembros de la Corporación (10 del grupo CC, 3 del grupo PSOE, 4 del grupo PIL y 2 del grupo PP), aprobar la siguiente propuesta, con la adopción de los acuerdos contenidos en la misma:

PROPUESTA DEL ALCALDE PRESIDENTE AL PLENO MUNICIPAL

ANTECEDENTES

I.- El 13 de Marzo de 2012 se publica el Decreto 14/2012 de 17 de febrero, por el cual se aprueba el Plan de modernización, mejora e incremento de la Competitividad Costa Teguise. Del mismo sólo dos de las actuaciones privadas previstas han sido iniciadas, entendiendo que esta escaso ejecución se ha debido a la falta de participación de los privados y el propio Ayuntamiento en su redacción, siendo este Segundo Plan una oportunidad para dotar a la zona de una verdadera mejora turística.

II.- Que mediante Resolución del Director General de Ordenación del Territorio de fecha 12 de diciembre de 2014, se acuerda la iniciación de la tramitación administrativa del "Segundo Plan de modernización, mejora e incremento de la Competitividad Costa Teguise".

III.- Que al día de hoy son varias las iniciativas privadas que han solicitado su inclusión en el citado Plan como son:

- *Barceló La Galea*
- *Apartamentos El Galeón*
- *Apartamentos Oasis Lanz*
- *Hotel HD Beach Resort*
- *Parcela comercial 4076*

IV.- Que mediante escrito con Registro General de Entrada de este Ayuntamiento número 1.892/2015 de 21 de Enero, se solicita a esta Administración "*de traslado de aquellas actuaciones que el Ayuntamiento tenga interés en incorporar a dicho Plan antes de la fecha prevista de entrega, que se estima para el día 26 de enero de 2015.*"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERO.- Costa Teguise se erigió en urbanización turística en 1972, desde esta ha sufrido un deterioro propio del paso de los años, por ello surge la necesidad de adaptar la planta alojativa a las exigencias del turismo actual a través de la inversión privada, posibilitada a través del derecho público mediante los instrumento de ordenación como son los Planes de Modernización, mejora e incremento de la competitividad.

Dicha inversión privada encaminada a modernizar los complejos existentes habrá que conjugarla con la creación de las dotaciones públicas necesarias que contribuyan a consolidar a Costa Teguise como el núcleo de Turismo Deportivo por excelencia en la isla de Lanzarote. Diversificando la oferta deportiva ya existente con otras nuevas modalidades deportivas inexistentes, como puede ser el futbol, que atraiga en los parones de las ligas invernales equipos de alto nivel a entrenar a Costa Teguise.

SEGUNDO.- En relación con la Solicitud a que se refiere el Antecedente II, conviene destacar lo siguiente:

I. Visto el Informe Técnico del Área de Deportes de referencia interna número 360/2015 de 21 de enero que dispone textualmente lo siguiente:

"INFORME DE NECESIDAD DEL DEPARTAMENTO DE DEPORTES.

Carlos Sáenz Toledo, Técnico del Departamento de Juventud y Deportes del Ayuntamiento de Teguise, en el ejercicio de mis funciones y al amparo de mis atribuciones, emito el siguiente informe:

ANTECEDENTES:

Que a solicitud del Concejal del Área y a tenor de diversos escritos y solicitudes a este Ayuntamiento de diferentes clubes, asociaciones, colectivos y los propios C.EI.P. e I.E.S. Costa Teguise, que de manera incipiente reclaman la práctica de alguna modalidad deportiva en el núcleo de Costa Teguise, se hace necesario el estudio de las necesidades y existencia de equipamientos e infraestructuras deportivas.

*Que en materia de competencias y según la ley de bases de régimen local, en su artículo 25 se establece: " **1.** El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.*

***2.** El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:*

***a)** Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.*

***d)** Infraestructura viaria y otros equipamientos de su titularidad.*

***l)** Promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre.*

***n)** Participar en la vigilancia del cumplimiento de la escolaridad obligatoria y cooperar con las Administraciones educativas correspondientes en la obtención de los solares necesarios para la construcción de nuevos centros docentes. La conservación, mantenimiento y vigilancia de los edificios de titularidad local destinados a centros públicos de educación infantil, de educación primaria o de educación especial. "*

*Que Teguise es un municipio de más de 20.00 habitantes según los últimos datos del Padrón y por tanto es de aplicación el artículo 26.1 que establece: "**1.** Los Municipios deberán prestar, en todo caso, los servicios siguientes:*

*c) En los Municipios con población superior a 20.000 habitantes, además: protección civil, evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, prevención y extinción de incendios e **instalaciones deportivas de uso público**. "*

Que el núcleo de Costa Teguise es el de mayor población residencial del municipio (unos 7.000 habitantes), así como el de mayor potencial turístico alojativo de Teguise y que por la forma en la que el mismo se ha configurado (la urbanización se ejecutó mediante un Plan Parcial y su tramitación se ha alargado a través de los años) carece de las infraestructuras deportivas necesarias para dar respuesta a la demanda tanto residencial como turística.

Que por su configuración turístico-residencial, Costa Teguise se consolida como un destino de Turismo deportivo que por sus condiciones climatológicas y urbanísticas se presta al desarrollo de infraestructuras de este tipo así como al desarrollo de actividades al aire libre que se constatan en el amplio programa de Actividades deportivas y eventos que ofrece tanto la administración como los hosteleros y empresarios de la zona:

- *Teguise Two Trail*
- *Ultrabike Lanzarote*
- *Lanzarote Internacional Maratón*
- *Carnival Running Lanzarote*
- *Ironman Lanzarote*
- *Cribotrail*
- *Travesía a nado de Jablillo*
- *Campeonato de Europa de Windsurf*

Que estudiado el mapa de infraestructuras deportivas y atendiendo a razones de accesibilidad, conectividad y mayor aprovechamiento de las infraestructuras públicas para diversos usos (turístico, residencial, escolar, sanitario etc.) así como de la existencia de los servicios y dotaciones necesarios, las zonas en la que deben enmarcarse estas infraestructuras es, a juicio de quien suscribe, la zona norte junto al complejo de servicios del colegio, futuro centro sociocultural, centro ecuménico etc, planteándose como parcelas posibles (al estar ya incluidas en el planeamiento como equipamientos con una baja edificabilidad las parcelas detalladas más adelante). Un gran equipamiento deportivo junto a dos de los tres grandes centros educativos de la zona complementaria los mismos con la oferta que estas instalaciones pueden sumar a la tarea docente y/o educativa.

En el siguiente plano, puede apreciarse las zonas que, a juicio de quien informa, pueden ser las más idóneas para el desarrollo de estas infraestructuras por los antecedentes expuestos en los antecedentes descritos como justificación al presente informe:

Por todo ello, quien suscribe entiende:

1. *Que se hace esencial la dotación de Costa Teguise con infraestructuras deportivas y que por ubicación, aprovechamiento y eficiencia deben estudiarse las zonas planteadas, adoptándose las herramientas legales para su consecución.*
2. *Que además de las posibles infraestructuras públicas a las que el Ayuntamiento pudiera optar en el marco de sus competencias y posibilidades financieras se hace deseable el cierre de acuerdos con propietarios de suelo y equipamientos deportivos de forma que se facilite al residente y visitante de Costa Teguise el acceso a la práctica deportiva en instalaciones de calidad y que reúnan las condiciones deportivas.*
3. *Que las infraestructuras necesarias serían las de un campo de fútbol, una pista de atletismo, piscina deportiva, gimnasio municipal, canchas de padel, tenis etc.*

Siendo esto todo cuanto tengo a bien informar en respuesta al requerimiento del concejal del área.
En Teguise, a 20 de enero de 2015 ***El Técnico de Juventud y Deportes."***

II.- Visto el Informe Técnico del Departamento de Turismo de referencia interna número 377/2015 de 21 de Enero que dispone textualmente lo siguiente:

<<Dña. Mª Inmaculada Armas Lasso, en calidad de Técnico de Turismo del Ayuntamiento de Teguise, en el ejercicio de mis funciones, emito el siguiente informe:

"ASUNTO: "NECESIDAD DE INFRAESTRUCTURAS DEPORTIVAS EN COSTA TEGUISE PARA EL INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD TURÍSTICA".

ANTECEDENTES:

Primero.-: El turismo se ha convertido èn una de las mayores fuentes de ingresos del territorio nacional y el principal en la isla de Lanzarote . Pero el turismo, ya no se concibe simplemente como una oferta de sol y playa. Los estudios turísticos desarrollados tanto por el Instituto de Turismo de España, y los datos aportados por Egatur al cierre del año 2013 (Encuesta de Gasto Turístico), demuestran que el turismo se mueve no ya por destinos, sino por productos turísticos, por las experiencias, sensaciones y atractivos que ofrecen al turista la posibilidad de disfrutar de forma diferente de sus tiempos de ocio. Según el último balance de turismo publicado por el Instituto de Estudios sobre Turismo y el Anuario de Estadísticas Deportivas del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte los españoles realizaron 2.275.000 viajes por motivos vinculados al deporte (turismo interior) una cifra que representa el 2,6% del total de viajes realizados en nuestro país con una cifra de negocio de 523 millones de euros. En cuanto a los turistas internacionales que realizaron actividades deportivas en España (turismo exterior) la cifra asciende a 9.039.000 según el Instituto de Estudios Turísticos y EGATUR (Encuesta del Gasto Turístico).

Segundo.-: El turismo deportivo tiene como motivación principal la práctica de actividades deportivas con fines competitivos, recreacionales o como espectador. Son turistas deportivos los vinculados con el deporte profesional y de competición (deportistas de primer nivel, aficionados y espectadores, comités, árbitros, patrocinadores, voluntariado, medios de comunicación, etc.), y con el deporte de ocio (turista que realiza actividades deportivas ocasionales durante su estancia).

La oferta de servicios vinculada al turismo deportivo se compone de las infraestructuras y equipamiento deportivo, así como de eventos, museos/exposiciones, alojamiento y comercio o servicios especializados.

Tercero.-: Impactos del turismo deportivo sobre el territorio / municipio de Teguise:

- Económico: el turismo deportivo es un mercado emergente que ha tenido un gran crecimiento en el municipio durante los últimos años. Ejemplos: la proliferación de escuelas de surf en la Caleta de Famara, creciendo a su alrededor servicios para los alumnos de dichas escuelas.
- Desarrollo territorial: constituye una herramienta para el desarrollo local que contribuye a la regeneración del municipio, en tanto que podría estimular la mejora de las infraestructuras y equipamientos deportivos y de ocio.
- Impactos directos e indirectos: podría general impactos económicos directos, derivados de los flujos turísticos, e indirectos asociados a la inversión y a la promoción del destino, lo que podría dar lugar a flujos turísticos posteriores.

Quinto:- Factores positivos en el destino para y por el turismo deportivo:

- Afinidad de las actividades deportivas con el destino. Propicio por su singularidad para la práctica de casi todo tipo de deportes, indoor y outdoor.
- Recuperación y pervivencia de prácticas tradicionales.
- Singularidad y protección del paisaje.
- Instalaciones orientadas a su uso por la población residente, con la colaboración de clubes deportivos locales. Acciones de voluntariado social.
- Seguridad, variedad y adaptabilidad a diferentes niveles de destreza de los usuarios y de las condiciones climáticas.
- Clima atractivo y de fácil acceso desde todos los puntos de la isla.
- Combinación del deporte con otras actividades.
- Generación de sinergias entre las políticas turística y deportivas.
- Reposicionamiento del municipio como destino turístico deportivo.
- Incorporación de los valores del deporte a la imagen del municipio.

Sexto:- El municipio de Teguise dispone de una gran variedad de recursos y oferta turística especializada que hace posible la práctica de diferentes modalidades de turismo deportivo que permite la práctica de estos los 365 días del año:

- Un territorio para explorar haciendo senderismo o bike.
- Campo de golf.
- Playas adaptadas y con las condiciones propicias para la práctica de: windsurf, submarinismo, natación, kitesurf, surf, paddlesurf, etc.
- Instalaciones privadas. Tres establecimientos turísticos especializados en turismo deportivo, con centros deportivos, piscinas, menús gastronómicos especiales para los deportivas, etc.

- Empresas especializadas en turismo activo: escuelas de windsurf, surf y kite, alquiler de bicicletas, empresas de senderismo, escuelas de submarinismo, centros especializados en bienestar y salud, etc.

Séptimo:- Para resaltar todas las excelencias de nuestro municipio para la práctica de las múltiples disciplinas deportivas, se promocionan desde esta área de turismo dentro y fuera de nuestras fronteras, en ferias especializadas, notas de prensa, reportajes en revistas profesionales, press trips, etc, además de ser un empuje para la promoción, el desarrollo en nuestro municipio de las siguientes pruebas deportivas y que luego son difundidas a través de prensa especializada, imágenes en TV, redes sociales, etc:

- TRI: 122
- MARATÓN INTERNACIONAL
- TRAVESÍA A NADO "EL RÍO"
- DESAFÍO OCTAVA ISLA
- TEGUISE TWO TRAILS
- DUATLÓN DE PRIMAVERA
- COPA AGUAS ABIERTAS: TRAVESÍA A NADO "EL JABLILLO"
- PRUEBAS DE SURF Y WINDSUR

INFORME:

Primero:-Que según el último Barómetro de la Rentabilidad y Empleo de los Destinos Turísticos Españoles que ha realizado Exceltur, del verano 2014. 1.2. Evolución del conjunto de destinos vacacionales. En base al promedio junio-septiembre de generación de empleo turístico y el RevPAR hotelero:2014/2013.Evolución en el periodo junio-septiembre de 2014 respecto al mismo período de 2013.

Los destinos vacacionales de Canarias presentan un positivo balance empresarial en este periodo de verano de 2014, debido, en general, a las mejoras tanto en la ocupación como en los precios, además de un aumento de la demanda turística en relación al periodo de verano de 2013, que ha propiciado una generalizada y notable que ha propiciado una generalizada y notable creación de empleo. Esta es la situación de Arona (+10,3% en REVPAR y + 6,2% en empleo), Adeje (+8,0% en REPVAR y +5,3% en empleo, principalmente concentrado en los hoteles de 3 estrellas) y el Puerto de la C Puerto de la C Puerto de la Cruz (+12,0% en REVPAR y + 2,2% en empleo) en la Isla de Tenerife,de San Bartolomé de Tirajana San Bartolomé de Tirajana San Bartolomé de Tirajana (+2,1% en REVPAR y +2,1% en empleo) y Mogán (+5,2% en REVPAR y +9,4% en empleo) en la Isla de Gran Canaria.. En el resto de islas destacan los crecimientos en Lanzarote, sobre todo en Yaiza (+25,9% en REVPAR y +14,9% en empleo, donde el grado de ocupación (+9,5%) también ha aumentado significativamente), y Teguise (+17,1% en REVPAR y +8,4% en empleo) y en Fuerteventura La Oliva (+13,7% en REVPAR y +14,3% en empleo). Cabe mencionar que en estas dos últimas islas es donde mayor se ve reflejado el incremento en el número de pernoctaciones hoteleras en este periodo de verano con respecto al del año anterior: Lanzarote (+10,0%) y Fuerteventura (+16,1%).

Segundo: Que para que el municipio de Teguise y en particular Costa Teguise siga en continuo crecimiento y consolidándose como zona turística-deportiva necesita dotarse de infraestructuras deportivas públicas.

Tercero:- Que tras varias reuniones con el sector turístico alojativo de Costa Teguise y con diferentes tour operadores especializados en turismo deportivo, trasladan a esta Concejalía la necesidad de lograr que la zona aumente su competitividad turística, como un destino puntero para el turismo deportivo con instalaciones públicas de primer orden, de las cuales carece en estos momentos.

CONCLUSIÓN:

Ante todo lo anteriormente expuesto: **INFORMO** sobre la necesidad de dotar a Costa Teguise de infraestructuras deportivas públicas de primer orden con la finalidad de mejorar la competitividad turística de la zona.

En Teguise, a 21 de enero de 2015. La Técnico de Turismo>>

III.- Visto el Informe Técnico de referencia interna número 375/2015 de 21 de Enero que dispone textualmente lo siguiente

<<Informe de la Oficina Técnica a solicitud del concejal Delegado de Urbanismo y Oficina Técnica, mediante Nota Interior de fecha 20 de Enero de 2015.

INFORME

Primero.- *Visto el informe del Técnico de Juventud y Deportes, en el que plantea la necesidad de infraestructuras deportivas en el núcleo de Costa Teguise, y plantea la ubicación de las mismas en diversas zonas de Costa Teguise, entre ellas en una porción de suelo de la Parcela 315 del Plan Parcial Especial de Ordenación Costa Sur de Teguise, se indica a continuación los usos y características de la citada parcela en el planeamiento en vigor (Plan Parcial) así como en el planeamiento en tramitación (Plan General de Ordenación Urbana).*

Segundo.- *La parcela 315 pertenece al PLAN PARCIAL ESPECIAL DE ORDENACION COSTA SUR DE TEGUISE y tiene la calificación de URBANA. Planeamiento sin adaptar al P.I.O.T. de Lanzarote.*

Superficie.....:	*194.800,000 m2.*
Edificabilidad.....:	*0,02 m3/m2*
Uso.....:	*DEPORTIVA.*
Parcela mínima.....:	*La parcela señalada en el parcelario.*
Máxima Ocupación de la Parcela.....	*Libre*
Separación a linderos.....:	*10 metros separación a linderos.*
Máximo Número de Plantas.....:	*Una planta.*
Altura Planta Baja.....:	*3 m.*
Voladizo, Cuerpos, Balcones.....:	*Permitidos dentro de los retranqueos obligados.*
Patios y Chimeneas de Ventilación.....:	*En todo patio se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro y nunca inferior a 1/3 de la altura. Se permiten los patios de ventilación de 1 m2 y chimeneas de ventilación.*
Uso Específico.....:	*Deportivo en todas sus clases y categorías.*

Zonas Ajardinadas y Deportivas.....: *Los espacios libres serán ajardinados con peatones correspondientes de uso deportivo.*

Aparcamientos.....: *Una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de parcela ó fracción.*

Segundo.- *El Ayuntamiento de Teguise, en sesión plenaria de fecha 23 de Abril de 2012 acordó aprobar con carácter inicial el "Plan General de Ordenación de Teguise" (Documento relativo al Plan General de Ordenación de Teguise, adaptación a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobada por la Ley 19/2003, de 14 de Abril, Adaptación Plena al texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 d Mayo), publicado en el Boletín Oficial de Canarias Nº 109, martes 5 de junio de 2012.*

Con fecha 19 de septiembre de 2013, en sesión plenaria del Ayuntamiento de Teguise, se aprobó provisionalmente el Plan General de Ordenación de Teguise, según Certificado del Secretario general de esta Entidad local, de fecha 19 de septiembre de 2013, documentación remitida en formato digital (DVD) diligenciada mediante oficio del Secretario General con Registro de Salida Número 15.680, de fecha 17 de Octubre de 2013.

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

*"**PRIMERO.** (...) **APROBAR DE FORMA PARCIAL** el Plan General de Ordenación de Teguise CON PUBLICACIÓN CONDICIONADA, a que por el Ayuntamiento se subsane en un plazo máximo de tres meses lo siguiente:*

- *Las correcciones aportadas en la adenda deben incluirse en el PGO, por lo que debe realizarse un texto refundido o sustituir las páginas modificadas, con la diligencia, ya que así queda acreditado que son subsanaciones al dictamen de la Ponencia Técnica Oriental, de fecha 19 de mayo de 2014.*
- *Deben notificarse las correcciones, y mejoras normativas a los propietarios de las parcelas afectadas.*

SEGUNDO. *(...)* ***SUSPENDER la aprobación definitiva*** *de las determinaciones del PGO de Teguise relativas a los ámbitos territoriales que a continuación se señalan, hasta que las Administraciones Públicas emitan informes favorables o transcurra el plazo legalmente establecido para su emisión, y en todo caso en un plazo máximo de seis meses...."*

Considerando, que ha transcurrido el plazo de suspensión de las Licencias urbanísticas y que no habiéndose publicado la aprobación definitiva del Plan General, por lo que sólo le sería de aplicación el régimen vigente (Normas Subsidiarias), y ***a los solos efectos de información, se hacen las siguientes observaciones relativas al Plan General:***

En el Plan General la parcela 315 se divide en cinco sub-parcelas, entre las que se encuentran las interesadas en la solicitud realizada, con los números 315-B y 315-D.

La parcela 315-B aparecen incluida en el Texto Refundido de la Aprobación Definitiva del Plan General en el apartado D.2: EQUIPAMIENTO: OCIO Y RECREO, del ANEXO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA; ANEXO 4.2.2: PARCELARIOS SUELO URBANO CONSOLIDADO URBANIZACIÓN COSTA TEGUISE, con la Clave E-O-CT.15 (EQUIPAMIENTO OCIO Y RECREO).

La parcela 315-D aparecen incluida en el Texto Refundido de la Aprobación Definitiva del Plan General en el apartado D.2: EQUIPAMIENTO: OCIO Y RECREO, del ANEXO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA; ANEXO 4.2.2: PARCELARIOS SUELO URBANO CONSOLIDADO URBANIZACIÓN COSTA TEGUISE, con la Clave E-O-CT.14 (EQUIPAMIENTO OCIO Y RECREO).

Se adjunta cuadro con condiciones urbanísticas:

PARCELARIO SUCU-COSTA TEGUISE

EQUIPAMIENTOS — Cuadro E.1

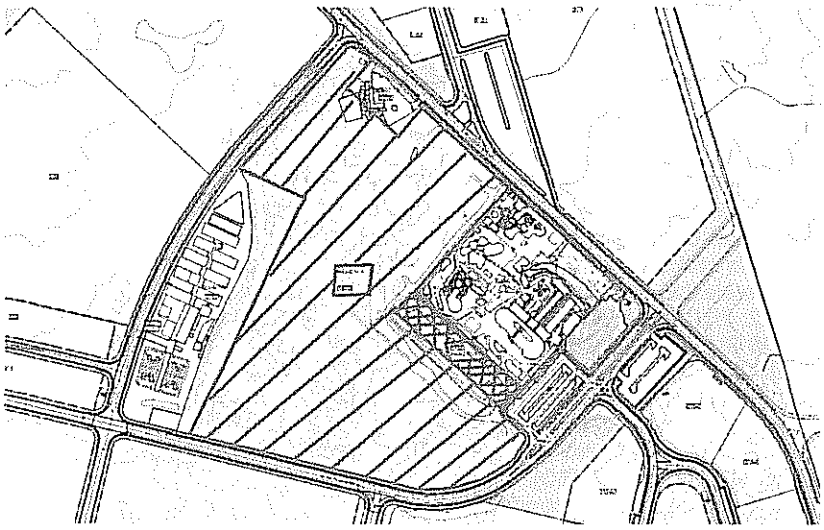
USO CARACTERÍSTICO	CLAVE	Parcelas PEOT adscritas a la ZO	Superficie m²s	Edificación máxima m²c	CONDICIONES EDIFICACIÓN: Retranqueos A vial /EL m.	Retranqueos A lindero m.	Retranqueos Separación entre edificios m.	Ocupación %	Altura máxima nº plantas	Altura máxima m.	Observaciones
DEPORTIVO	E-O-CT-17	319	45.700,00	7.500,00	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-O-CT-18	429	5.000,00	450,00	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-O-CT-19	530	15.000,00	1.200,00	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-O-CT-21	201	33.000,00	2.457,00	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-O-CT-22	229-0	18.431,73	100,34	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-O-CT-23	211-0	12.459,20	51,05	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-O-CT-33	48	18.320,00	125,24	5	5	5	A.M.E.	1	4,5	PMM-FU-05
		Total Deportivo	148.180,93	12.127,65							
OCIO Y RECREO	E-O-CT-14	315-D	92.327,38	615,52	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-O-CT-15	315-B	9.569,50	32,46	5	3	3	A.M.E.	2	8	
	E-O-CT-16	315-A	22.461,89	149,75	5	3	3	A.M.E.	2	8	
		Total Ocio y Recreo	124.358,77	797,73							
EDUCATIVO	E-E-CT-35	4001	14.680,00	99,73	5	3	3	A.M.E.	2	8	PMM-FU-07. USO DEPORTIVO
		4002	15.000,00	5.000,00	5	3	3	A.M.E	2	8	
		Total Educativo	29.680,00	5.099,73							

Las condiciones específicas de la zona de Ordenación Equipamiento Ocio y Recreo, se regulan en el "Art. 205. Equipamiento Local de Ocio y Recreo" (Pg. 250-252 de 310) del Documento de Ordenación Pormenorizada., del Texto Refundido de la Aprobación definitiva del Plan General. En el apartado 3 se regulan las condiciones de uso, que se trascribe:

"3. Condiciones del uso:
b. Uso característico: Uso pormenorizado Ocio y Recreo en todas sus categorías.
c. Uso alternativo: Usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.
d. Uso tolerado:
1) Usos pormenorizados que concretan el uso global terciario.
2) Usos pormenorizados que concretan el uso global comunitario.
3) Uso pormenorizado de aparcamiento.
e. Usos asociados: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario y los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
f. Uso vinculado: Los establecidos con carácter general en la presente normativa para los usos pormenorizados que concretan el uso global terciario y los usos pormenorizados de infraestructuras urbanas en todas sus categorías.
g. Usos incompatibles: El uso pormenorizado de vivienda y alojamiento turístico.
h. Cuando las instalaciones lleven asociadas otras construcciones o instalaciones destinadas a otros usos o actividades considerados compatibles, a éstos, les serán exigidas las condiciones que corresponda al concreto uso o actividad de acuerdo a la normativa sectorial vigente que en razón del uso corresponda, y las exigidas por la presente Normativa."

Por tanto, en ambas parcelas 315-B y 3115-D, se permite el uso Deportivo, como uso pormenorizado que concreta el uso Global Comunitario.

Tercero.- *Se adjunta extracto del Plano C.5.1.4.PARCELACION (HOJA 3 DE 4) del Texto refundido de la Aprobación Definitiva del Plan General:*



Cuarto.- En el resto de la Parcela 315, en la normativa del Plan General (Texto Refundido de la Aprobación Definitiva), los usos permitidos son los de Ocio y Recreo (315-A), Equipamiento Comercial (315-E) y Dotación Educativa (315-C). Existe en la zona una infraestructura de ocio, parque acuático, un comercio de restauración, así como el colegio Público de Costa Teguise.

CONCLUSION

La posible ubicación de una infraestructura deportiva en las citadas parcelas 315-B y 315-D, se considera compatible con los usos previstos.

Es todo cuanto tengo a bien informar,

Teguise, a 21 de Enero de 2015.El Arquitecto Técnico Municipal.>>

IV.- Visto el Informe Técnico de Intervención de referencia interna número 382/2015 de 21 de Enero que dispone textualmente lo siguiente:

<<"INFORME DE INTERVENCIÓN"

Por solicitado informe acerca del expediente instruido con el fin de dotar de Instalaciones Deportivas en Costa Teguise, y concretamente en porción de suelo de la Parcela 315 del Plan Parcial Especial de Ordenación Costa Azul de Teguise, el que suscribe informa lo siguiente:

1.- *Visto el informe de necesidad, emitido por el técnico del Departamento de Juventud y Deportes de este Ayuntamiento en el que se establece la necesidad de dichas infraestructuras deportivas en Costa Teguise.*

2.- *Visto asimismo, el informe de la técnico del área de Turismo de este Ayuntamiento, en el que se hace hincapié en la repercusión turística que podría tener las instalaciones deportivas sobre el mismo.*

3.- *Visto el informe del arquitecto Técnico Municipal, en relación con las disponibilidades del suelo donde ubicar esas futuras instalaciones en Costa Teguise.*

4.- *Esta Intervención de Fondos, considera perfectamente justificada a la vista de los anteriores informes, la necesidad de dotar a esta parte del Municipio de Instalaciones Deportivas adecuadas para el fin que se consigue.*

No obstante lo anterior y dado el impacto económico que tendría para esta Corporación la adquisición de suelo adecuado para la construcción de dichas instalaciones, el que subscribe considera que dado que se trata de un tema urbanístico, debe optarse por soluciones urbanísticas y nunca con desembolso de dinero público por dos razones.

Primero.- *Porque los recursos Municipales son escasos y deben destinarse a atenciones prioritarias y*

Segundo.- *Porque la Legislación Urbanística y los instrumentos de Planeamiento prevén mecanismos de compensación Urbanística como formas de adquirir suelos dotacionales o deportivos.*

Por todo ello, esta Intervención de Fondos, informa favorablemente el citado expediente en los términos explicitados en el presente informe.

*Teguise, a 21 de Enero de 2015.**EL INTERVENTOR DE FONDOS.>>***

V.- Atendiendo a lo expuesto en los Informes que determinan la imperiosa necesidad pública de contar en Costa Teguise con unas dotaciones deportivas de alto nivel que contribuyan al aumento de la competitividad turística como destino turístico deportivo, aunada a la necesidad de la población residente de disponer de instalaciones deportivas inexistentes hasta el día de la fecha, como pudiera ser un campo de futbol.

Esta Corporación considera que sería conveniente que el *Segundo Plan de Modernización y Mejora de la Competitividad de Costa Teguise* incluya entre sus actuaciones, la posibilidad de desarrollar en la ubicación precitada, por así haberla considerados los técnicos como la más idónea, de un gran complejo deportivo que incluya entre otros, un campo de futbol debidamente homologado y en su caso demás infraestructuras deportivas.

Teniendo en cuenta el informe de Intervención que es claro en el sentido de entender que dichas actuaciones no deben conllevar obligaciones económicas, conviene esta Corporación que el propio Plan habilite, las medidas urbanísticas necesarias para a través de los instrumentos urbanísticos legalmente estipulados, encauzar estas pretensiones. Comprometiéndose la misma a adoptar los acuerdos necesarios habilitados por el propio Plan a la hora de llevar a cabo las Actuaciones que los mismos estipulen y siempre y cuando prevalezca el interés público y el menor coste económico.

VI.- En aras de satisfacer las necesidades ya descritas se incorporen estas actuaciones públicas:

Sistema costero

IC-PM/1 .- Intervención en Paseo Marítimo

Sistema de espacio libre

IE-ELDRCu/3 .- Continuación franjas verdes deportivo-recreativa y cultural heredadas del PMM1

IE-ELT/6 .- Colmatación de la franja verde de espacio libre tratado.

IE-ELD/7 .- Conexión entre el eje deportivo y la costa.

IE-ELT/8 .- Desarrollo de una bolsa de oportunidad, abriendo la visión al mar.

Sistema de actividad

D-D-CT/4 .- Dotación deportiva

Sistema movilidad

IV-AP/1 .- Aparcamiento Av. El Jablillo

IV-AP/2 .- Aparcamiento calle El Hierro

IV-AP/3 .- Aparcamiento calle del Mástil

IV-L/1 .- Calle La malagueña

IV-L/2 .- Calle de la Isa

CUARTO.- Junto a ello y atendiendo a los objetivos que se promueven a través del Plan, esta Administración conviene además dar cabida en el mismo a las diferentes iniciativas privadas que en ejercicio de la potestad a que se refiere el artículo 8.1 de la Ley 2/2013 hayan ejercitado tal pretensión. Estos son:

- *Barceló La Galea*
- *Apartamentos El Galeón*
- *Apartamentos Oasis Lanz*
- *Hotel HD Beach Resort*
- *Parcela comercial 4076*

En base a lo expuesto y atendiendo al Interés Público que conllevan las citadas actuaciones, se propone al Pleno Municipal la adopción de los siguientes **ACUERDOS:**

PRIMERO.- Proponer al Gobierno de Canarias en base a lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 2/2013 de 29 de Mayo, la tramitación del Segundo Plan de Modernización y Mejora de la Competitividad de Costa Teguise en el que se determine la viabilidad de la inclusión de las actuaciones propuestas en el presente acuerdo, desarrollando en el citado Instrumento las condiciones urbanísticas necesarias para llevarlas a cabo dado su elevado Interés Público. Procurando que en ningún caso supongan obligaciones económicas para el Ayuntamiento de Teguise, estudiando la viabilidad de desarrollarlas a través de otros instrumentos urbanísticos previstos en la legislación en los términos expresados en el Informe de Intervención citado.

SEGUNDO.- Facultar al Alcalde Presidente para la firma de cuantos documentos de trámite relacionados con el citado instrumento se hagan necesarios durante la tramitación del citado Plan de Modernización y Mejora de la Competitividad de Costa Teguise.

En Teguise a 21 de Enero de 2014

Fdo. EL ALCALDE PRESIDENTE, Oswaldo Betancort García>>>>

Y para que conste y a los efectos oportunos, expide la presente certificación de orden y con el visto bueno del Señor Alcalde Presidente, haciendo constar la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y 104 del Reglamento Orgánico Municipal, en el sentido de que la presente certificación se extrae de la minuta del acta y queda sujeta a su aprobación, en Teguise, a veintidós de enero de dos mil quince.

Vº Bº
EL ALCALDE PRESIDENTE,
Oswaldo Betancort García,

Costa Teguise

ANEXO. "CÁLCULO DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO Y CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL.

1. CÁLCULO DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO Y CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL.

INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR CAMBIO DE USO Y/O POR MAYOR EDIFICABILIDAD POR PARCELA. CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL

ÁREA HOMOGÉNEA	DATOS PARCELA		DATOS PLANEAMIENTO VIGENTE			DATOS PMM			COEF. HOMOGENEIZACIÓN						Ä APROVECHAMIENTO POR CAMBIO DE USO			Ä APROVECHAMIENTO POR Ä EDIFICABILIDAD			Ä UDA TOTAL	ESTÁNDAR DOTACIONAL DERIVADO DE INCREMENTOS (m2s/UdA)	CESIÓN SUELO DOTACIONAL (m2s)
	CÓDIGO	m^2s	USO	e (m^2c/m^2s)	m^2c	USO	e (m^2c/m^2s)	m^2c	Cu RESID	Cu TURÍST	Cu CCIAL.	Cu EQUIP	Cu ESP.LIBRE	Cs	APROV. INICIAL (UDA)	APROV. FINAL (UDA)	Ä APROV.	APROV. INICIAL (UDA)	APROV. FINAL (UDA)	Ä APROV.			
AHT-1	223	31.600,00	Turístico	0,43	13.693,00	Turístico	0,73	23.068,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	13.693,00	13.693,00	0,00	13.693,00	23.068,00	9.375,00	9.375,00	0,3173	2.975,14
	224A	12.164,00	Turístico	0,46	5.582,23	Turístico	0,66	8.028,24	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	5.582,23	5.582,23	0,00	5.582,23	8.028,24	2.446,01	2.446,01	0,3173	776,24
	224B	17.004,00	Turístico	0,39	6.595,85	Turístico	0,66	11.222,64	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	6.595,85	6.595,85	0,00	6.595,85	11.222,64	4.626,79	4.626,79	0,3173	1.468,30
	224C	19.162,00	Turístico	0,39	7.432,94	Turístico	0,66	12.646,92	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	7.432,94	7.432,94	0,00	7.432,94	12.646,92	5.213,98	5.213,98	0,3173	1.654,65
	234	38.400,00	Turístico	0,43	16.640,00	Turístico	0,73	28.032,00	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	0,89	14.809,60	14.809,60	0,00	14.809,60	24.948,48	10.138,88	10.138,88	0,3173	3.217,56
AHT-2	4115/4116/4117	13.153,10	Turístico	1,00	13.139,94	Turístico	1,40	18.414,34	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	13.139,94	13.139,94	0,00	13.139,94	18.414,34	5.274,40	5.274,40	0,3173	1.673,82
	4122/4123/4135	11.148,72	Turístico	1,00	11.148,72	Turístico	1,20	13.378,46	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	11.148,72	11.148,72	0,00	11.148,72	13.378,46	2.229,74	2.229,74	0,3173	707,61
	4124/4125/4126	17.625,74	Turístico	1,08	19.067,47	Turístico	1,40	24.676,04	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	19.067,47	19.067,47	0,00	19.067,47	24.676,04	5.608,57	5.608,57	0,3173	1.779,87
	4114	11.371,15	Turístico	1,00	11.371,15	Turístico	1,40	15.919,61	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	11.371,15	11.371,15	0,00	11.371,15	15.919,61	4.548,46	4.548,46	0,3173	1.443,45
	4112/4113	6.070,16	Turístico	1,00	6.060,16	Turístico	1,40	8.498,22	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	6.060,16	6.060,16	0,00	6.060,16	8.498,22	2.438,06	2.438,06	0,3173	773,72
AHC-1	4074	804,22	Comercial	0,75	600,00	Comercial	1,20	965,06	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	600,00	600,00	0,00	600,00	965,06	365,06	365,06	0,3173	115,85
	4075	848,85	Comercial	1,18	1.000,00	Comercial	1,20	1.018,62	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	1.000,00	1.000,00	0,00	1.000,00	1.018,62	18,62	18,62	0,3173	5,91
	4076	499,00	Comercial	0,80	400,00	Comercial	1,20	598,80	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	400,00	400,00	0,00	400,00	598,80	198,80	198,80	0,3173	63,09
	4078	818,00	Comercial	0,73	600,00	Comercial	1,20	981,60	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	600,00	600,00	0,00	600,00	981,60	381,60	381,60	0,3173	121,10
																TOTAL	**0,00**			**52.863,98**	**52.863,98**		**16.776,30**

****INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR CAMBIO DE USO Y/O POR MAYOR EDIFICABILIDAD POR PARCELA. CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL**

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	DATOS PARCELA		DATOS PLANEAMIENTO VIGENTE			DATOS PMM			COEF. HOMOGENEIZACIÓN						Ä APROVECHAMIENTO POR CAMBIO DE USO			Ä APROVECHAMIENTO POR Ä EDIFICABILIDAD			Ä UDA TOTAL	ESTÁNDAR DOTACIONAL DERIVADO DE INCREMENTOS (m2s/UdA)	CESIÓN SUELO DOTACIONAL (m2s)
	CÓDIGO	m^2s	USO	e (m^2c/m^2s)	m^2c	USO	e (m^2c/m^2s)	m^2c	Cu RESID	Cu TURÍST	Cu CCIAL.	Cu EQUIP	Cu ESP.LIBRE	Cs	APROV. INICIAL (UDA)	APROV. FINAL (UDA)	Ä APROV.	APROV. INICIAL (UDA)	APROV. FINAL (UDA)	Ä APROV.			
ADE-1	110-124	8.531,00	Turístico	1,20	10.237,20	Turístico	1,20	10.237,20	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	10.237,20	10.237,20	0,00	10.237,20	10.237,20	0,00	0,00	0,31	0,00
	E.L Anexo al Hotel (110-124)	12.253,39	Espac. Libre	0,01	122,53	Turístico	0,06	735,20	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	73,52	122,53	49,01	122,53	735,20	612,67	661,68	0,31	209,98
	Deport. Anexo Hotel (110-124)	2.841,68	Espac. Libre	0,01	28,42	Deportivo	0,06	170,50	1,00	1,00	1,00	0,75	0,60	1,00	17,05	21,31	4,26	28,42	170,50	142,08	146,35	0,31	46,44

ADE-1: Actuación de dotación específica; **AHT**: Área homogénea turística; **AHC**: Área homogénea comercial

USO: Uso previsto en el planeamiento urbanístico de aplicación.
e (m2c/m2s) : Coeficiente de edificabilidad previsto(metro cuadrado construido entre metro cuadrado de suelo).
m2c: *metros cuadrados construidos en la parcela*
PMM: Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad.
Cu RESID: coeficiente de homogenización para suelo con uso residencial.
Cu TURIST: coeficiente de homogenización para suelo con uso turístico.
Cu CCIAL EQUIP: coeficiente de homogenización para suelo con uso comercial y equipamiento
Cs: coeficiente de homogenización de localización.
APROV. INICIAL (UDA): Aprovechamiento inicial en unidades de aprovechamiento.
APROV. FINAL (UDA): Aprovechamiento final en Unidades De Aprovechamiento
Δ APROV. CAMBIO DE USO: Incremento de aprovechamiento según cambio de uso previsto en presente Plan de Modernización.
Δ APROV SOBRE Δ Edif Y USO PMM : Incremento de aprovechamiento máximo según cambio de uso y edificabilidad en presente Plan de Modernización
Δ APROV. TOTAL: Sumatoria de los incremento de aprovechamiento por cambio de uso y aumento de edificabilidad previsto por el PMM.
CESIÓN SUELO: superficie de cesión de suelo máxima prevista por el PMM.

** La aprobación definitiva de la actuación de dotación se encuentra suspendida, en virtud del Acuerdo de la COTMAC de 11 de mayo de 2015, en tanto está vinculada a la remisión del convenio correspondiente. Asimismo, en la estimación de ingresos patrimoniales no está incluida la ADE-1 (actuación de dotación específica) que se calcularía en el momento del acuerdo del convenio urbanístico correspondiente.