

costa teguise

Tequise, Lanzarote

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

TOMO V INFORME PARTICIPACIÓN
PÚBLICA Y CONSULTA





_ INDICE

TOMO I. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN
2. MARCO LEGAL
3. INFORMACIÓN
4. DIAGNÓSIS
5. EL MODELO TURÍSTICO
6. LÍNEAS ESTRATÉGICAS
7. MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACCIONES ESPECÍFICAS
8. EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL

TOMO II. NORMATIVA - FICHERO URBANÍSTICO

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

TOMO III.

- PLANOS

TOMO IV.

- INTRODUCCIÓN
- ESTUDIO ECONÓMICO
- BENEFICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

TOMO V. INFORME PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

- A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
- B. SÍNTESIS DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS.
- C. INFORME TÉCNICO JURÍDICO DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y POLÍTICA TERRITORIAL. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ORIENTAL.

4 - 19

19 - 21

22

INFORME SOBRE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

El presente informe se elabora como resultado de las alegaciones e informes presentados en relación al Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa TeguiSe, Lanzarote (en adelante, PMM de Costa TeguiSe) .

El procedimiento de aprobación fue incoado mediante Resolución nº 97, de 20 de abril de 2011 (B.O.C. Nº 89, de 5 de mayo de 2011) del Director General de Ordenación del Territorio por la que se resuelve tomar en conocimiento el documento de planeamiento abreviado citado y someter al trámite de información pública, por plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente a su publicación (11/05/2011) , mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia (Canarias7, 10/05/2011) y someter a trámite de consulta, por el mismo plazo y solicitar informe al Ayuntamiento de TeguiSe y al Cabildo Insular de Lanzarote.

Con fecha 28/06/2011 se celebra la Ponencia Oriental de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias, emitiéndose el correspondiente Dictamen en el que se acuerda excluir del procedimiento de Evaluación Ambiental el PMM de Costa TeguiSe, y aprobar el Plan de modernización, condicionado a la presentación del documento corregido con las precisiones derivadas del informe técnico-jurídico del Servicio de Planeamiento Oriental y las que resulten del trámite de consulta, audiencia y participación ciudadana.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

En el momento de redactar este documento se han recibido los informes que se señalan a continuación:

Nº	ORGANISMO	Nº REGISTRO DE ENTRADA	FECHA DE REGISTRO
1	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, Viceconsejería de Infraestructura y Planificación	13824	10/05/2011
2	Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Dirección General de Ordenación del Territorio. Servicio de Ordenación del Litoral		16/05/2011
3	Ministerio de Defensa	50803	31/05/2011
4	Cabildo de Lanzarote. Consejo Insular de Aguas	58036	23/06/2011
5	Presidencia de Gobierno. Dirección General de Infraestructura turística		23/09/2011
6	Ayuntamiento de TeguiSe	59312	28/06/2011
7	Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Dirección General de Sostenibilidad de Costa y del Mar. División para la protección del Mar.	29177	28/07/2011

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Tras este listado, se sintetizan las observaciones contenidas en cada uno de los informes remitidos, numerándose, si procede, cada una de ellas.

1. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL, INFORME DE LA VICECONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS Y PLANIFICACIÓN.

En el informe remitido por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación, Subdirección General de Patrimonio) , con fecha 10/05/2011 y registro de entrada en la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medioambiente, AGMO nº 43.824, se señala que examinada la documentación del PMM de Costa TeguiSe, se comprueba que la misma no afecta a las carreteras de interés general LZ-1, que es de titularidad del Gobierno de Canarias en la isla de Lanzarote por lo que, en consecuencia, el carácter del presente informe resulta ser el de Favorable sobre la exclusión del procedimiento de Evaluación Ambiental.

2. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. INFORME DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL LITORAL

En el escrito remitido por el Servicio de Ordenación del Litoral, de fecha 16/05/2011, se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación única.

Sobre las actuaciones públicas y privadas afectadas por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre:

No se identifican, ni representan los tramos de costas establecidas por los deslindes vigentes aprobados por Orden Ministerial. No obstante, se representa el deslinde, la zona de servidumbre de tránsito y protección del dominio público marítimo-terrestre, indicando que se debe representar en las actuaciones privadas (Rhct-01 Proyecto de rehabilitación de los apartamentos Sand Beach Resort, con categoría de 2 llaves para pasar a 3 estrella extrahotelera, Rhct-03 Proyecto de rehabilitación de los apartamentos Galeón Playa, con categoría de 3 llaves para pasar a 4 estrellas; Rhct-04 Proyecto de rehabilitación del Gran Hotel TeguiSe Playa, manteniendo la categoría de 4 llaves, Rhct-13 Proyecto de sustitución de establecimiento de restauración por equipamiento turístico complementario) el deslinde del dominio público marítimo-terrestre, y la zona de servidumbre de tránsito, y la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, a fin de determinar el ámbito de afección y en consecuencia el régimen jurídico de aplicación.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Así mismo, se indica que las actuaciones pretendidas afectadas por zonas de servidumbre de protección le son de aplicación el Decreto 171/2006, de 21 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre

Respecto a las actuaciones pretendidas, en el espacio privado se aclara que se ha de tener en cuenta que, en aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta 2c) de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. "En caso de demolición total o parcial, las construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley".

Para el ámbito de suelo urbano consolidado, uso residencial y/o residencia y/o habitación, se deberá justificar de forma expresa el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos indispensables para el otorgamiento de autorización para la construcción de obras de nueva planta o ampliación, en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, establecidos en la Disposición Transitoria Tercera, 3, Regla 2ª de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, todo ello en concordancia con el artículo 112 del citado cuerpo legal. De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44.3 del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, modificado por el Real Decreto 1112/1992, de 18 de septiembre, determina que: "Sólo se podrán autorizar cerramientos opacos hasta una altura máxima de un metro y debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura con, al menos, un 80% o 100% de huecos, salvo que se empleen elementos vegetales vivos".

Contestación:

Observación única. El equipo redactor del presente documento tendrá en cuenta las indicaciones señaladas, incluyéndose en las fichas de las actuaciones privadas la representación del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, la zonas de servidumbre de tránsito y protección del dominio público marítimo-terrestre.

Se considera igualmente que, en el marco legal del PMM de Costa TeguiSe y en el documento de planeamiento urbanístico vigente de TeguiSe, se contienen referencias a la normativa aplicable de la Ley de Costas.

- **Propuesta de resolución:** Se toma en consideración.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES
RECIBIDOS A RESULTA DEL
TRÁMITE DE CONSULTA E
INFORMACIÓN PÚBLICA

3. INFORME DEI MINISTERIO DE DEFENSA.

En el escrito remitido por el Ministerio de Defensa, Subdirección General de Patrimonio, con fecha 31/05/2011 y registro de entrada en la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medioambiente, AGMO nº 50.808, se expone lo siguiente:

Observación única. Señalan que no hay nada que objetar a la exclusión del proceso de evaluación ambiental en relación con el instrumento citado.

4. CABILDO DE LANZAROTE, R.S. CONSEJO INSULAR DE AGUA

En el informe remitido por el Cabildo de Lanzarote, R.S. Consejo Insular de Aguas, con fecha 23/06/2011 y registro de entrada en la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medioambiente, nº690355 , se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación única.

Realizado un análisis de las posibles afecciones que las actuaciones propuestas pudieran suponer al Dominio Público Hidráulico, estudiadas en el marco de las competencias que la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias y sus Reglamentos otorga a este organismo.

De dicho análisis se desprenden las siguientes afecciones y se proponen las medidas correctoras que se adjuntan a continuación:

• AFECCIONES A LOS CAUCES

Revisada la documentación, se ha observado que se proponen diversas actuaciones en cauces públicos (por ejemplo, barranco del Hurón) que suponen la supresión de los sistemas de drenaje existentes. Se plantean pavimentaciones, caminos, jardines y plantaciones..., poniendo en peligro la canalización de las aguas de lluvia que en dichos cauces suponen caudales discontinuos pero cuantiosos, y cuya salida al mar evita la anegación y destrozos de infraestructuras y edificaciones colindantes.

Asimismo, no se prevén actuaciones encaminadas a mejorar y favorecer la salida al mar de dichas aguas de lluvia procedentes de los anteriormente citados cauces públicos.

El Consejo Insular de Aguas de Lanzarote considera que las actuaciones recogidas para el tratamiento de las zonas que afectan a los cauces, zonas de policía y zonas de servidumbre, no cumplen con lo previsto con la planificación hidrológica insular ni con lo establecido en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias y en sus Reglamentos.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

• AFECCIONES A LAS AGUAS COSTERAS Y A LAS AGUAS DE TRANSICIÓN

Tal como se reflejó en el apartado anterior, las actuaciones propuestas deben garantizar la calidad de las aguas costeras en las zonas de desembocadura. Para ello se debe prever que la salida al mar de las aguas de lluvia encauzadas en los barrancos se realice adecuadamente, impidiendo que se viertan al mar todos los materiales de construcción generados por las actuaciones propuestas por arrastres de las aguas de lluvia, que generalmente en épocas húmedas suelen ser caudalosas y con gran energía.

• AFECCIONES A LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS

Las actuaciones propuestas y recogidas en la documentación entregada al Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, no prevén la ejecución de una red de saneamiento separativa (pluviales y fecales), lo cual es imprescindible para garantizar que las viviendas y comercios de próxima construcción o existentes realicen las acometidas a la red general de saneamiento, suprimiéndose el vertido directo de aguas fecales a pozos filtrantes, y por consiguiente, evitando la contaminación de las posibles aguas subterráneas existentes en la zona.

• AFECCIONES A LAS REDES DE ABASTECIMIENTO EXISTENTES

Para garantizar que no se compromete la capacidad de abastecimiento de aguas del Sistema General Insular (red explotada por Insular de Aguas de Lanzarote y propiedad del Consorcio Insular de Aguas de Lanzarote) se deberán aportar al Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, las previsiones de consumos y necesidades hídricas previstas por las nuevas actuaciones propuestas (SPA PÚBLICO...) para preverlas en el dimensionamiento de las futuras infraestructuras hidráulicas insulares.

• AFECCIONES A LAS REDES DE SANEAMIENTO EXISTENTES

Se deberá garantizar que las aguas residuales producidas por las actividades propuestas cumplen con los requisitos mínimos exigidos por el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el reglamento de control de vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico, y que se cumplen con las obligaciones establecidas en el mismo para las industrias, definiéndose las sustancias que se emplean en los procesos fabriles propuestos y que pueden dificultar la depuración y reutilización de las aguas tratadas por los Servicios Generales Insulares de depuración gestionados por la empresa Insular de Aguas de Lanzarote.

Así mismo, se debe garantizar que las aguas pluviales recogidas de cubiertas, patios... sean canalizadas mediante redes separativas de pluviales en las propias viviendas, edificaciones y comercios, y las cuales se deben evacuar mediante la red general de pluviales, evitando que en época de lluvias se colapsen los sistemas de bombeo y depuración por caudales punta excesivos que dan lugar al desbordamiento de los mismo y vertidos de aguas fecales en puntos bajos de la red.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Con lo anteriormente expuesto, cabe concluir lo siguiente:

1. El Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, en virtud de las competencias que la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias de otorga, es el órgano competente en materia de aguas, tal como establece el artículo 9 de la anteriormente citada Ley de Aguas.
2. Que tras el análisis técnico realizado con base en el contenido de la documentación aportada al Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, se han identificado diversas afecciones a bienes que integran el Dominio Público Hidráulico.
3. Que las citadas afecciones detectadas deben corregirse, tomando las medidas correctoras propuestas por el Consejo Insular de Aguas de Lanzarote, pudiéndose aportar nuevas medidas destinadas a la protección de los bienes que integran el Dominio Público Hidráulico, y siempre que cumplan con las disposiciones establecidas en la legislación vigente.

Contestación:

Observación única.

Sobre la afección a los cauces. El equipo redactor del presente documento considera que no se está ante un proyecto de ejecución, siendo evidente que el citado proyecto deberá adoptar dichas medidas. A tal efecto, aún compartiendo las sugerencias del Consejo Insular, dichas medidas, encaminadas a mejorar y favorecer la salida al mar de dichas aguas de lluvia procedentes del cauce público, se recogerían en el correspondiente proyecto de urbanización.

No se comparte la consideración señalada por El Consejo Insular de Aguas de Lanzarote respecto a que las actuaciones recogidas para el tratamiento de las zonas que afectan a los cauces, zonas de policía y zonas de servidumbre, no cumplen con lo previsto con la planificación hidrológica insular ni con lo establecido en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias y en sus Reglamentos, en cuanto que las actuaciones contempladas de espacios libres son permisibles, sin perjuicio de que se ajusten en su ejecución a las determinaciones de la legislación sectorial en cuanto a dichas zonas.

No obstante, atendiendo a la alegación formulada, en el artículo 8.4 de la normativa del Plan de Modernización se garantiza el cumplimiento de la Ley de Aguas de Canarias y su reglamento, al establecerse expresamente que:

“Las actuaciones públicas propuestas para el tratamiento de las zonas que afectan a los cauces, zonas de policía y zonas de servidumbre, se ajustarán a lo establecido en la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias y en su Reglamento, así como en la planificación hidrológica insular, estando sujetas a la pertinente autorización administrativa”.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Sobre las afecciones a las aguas costeras y a las aguas de transición

Se comparte igualmente la observación señalada, respecto a que las actuaciones propuestas garanticen la calidad de las aguas costeras en las zonas de desembocadura. No obstante, se considera que las medidas precisas, encaminadas a mejorar y favorecer que la salida al mar de las aguas de lluvia encauzadas en los barrancos se realice adecuadamente, impidiendo que se viertan al mar todos los materiales de construcción generados por las actuaciones propuestas por arrastres de las aguas de lluvia, se han de recoger en el correspondiente proyecto de ejecución.

Sobre las afecciones a las aguas subterráneas, y a las redes de abastecimiento y saneamiento existentes

El equipo redactor del presente documento considera que la observación relativa a la no previsión de la ejecución de una red de saneamiento separativa (pluviales y fecales) se ajusta a lo exigido en la legislación de aplicación, recogándose, en su momento, en el proyecto de ejecución que se ultime, documento que igualmente recogerá las previsiones de consumos y necesidades hídricas que resulten de las nuevas actuaciones propuestas, en orden a su previsión en el dimensionamiento de las futuras infraestructuras hidráulicas insulares; proyectos que igualmente deberán ajustarse a las determinaciones que para las aguas residuales se contienen en el Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el reglamento de control de vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico. No obstante, considerando la sugerencia señalada, se recoge en la memoria de previsión de usuarios para la nueva actuación propuesta (SPA PÚBLICO), en orden a contemplar el dimensionado de las futuras infraestructuras hidráulicas insulares.

Propuesta de resolución: Se tendrá en consideración en los términos señalados.

5. CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA DEL GOBIERNO. DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA. INFORME DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL TURÍSTICA

En el informe remitido por el Servicio de Planificación Territorial turística, de fecha 27/06/2011, en base a los razonamientos que se contienen en el mismo, se considera necesario rectificar el documento en los extremos que se indican antes de continuar con su tramitación, o bien someterlo a Evaluación Ambiental y reflejarlo en su correspondiente Memoria Ambiental por lo que se informa favorable condicionado, a la subsanación de los reparos manifestados en el mismo y que se concreta en las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

A priori, se indica que el Departamento que detenta la competencia Sectorial Turística no ha sido invitado formalmente a participar en la correspondiente Comisión de Seguimiento, puesto que, según su conocimiento, no ha sido constituida y, en consecuencia, no ha existido oportunidad de intervenir, con las pertinentes sugerencias y observaciones, durante la elaboración del documento epigrafiado, cuya formula/ió, compete al gobierno de acuerdo con lo determinado por la Ley 6/2009, de MMUU.

Observación núm. 1. Sobre la exoneración del trámite de Evaluación Ambiental :

En cuanto a la existencia o no, de efectos significativos sobre el medio ambiente, descrito en el supuesto b, apartado 4 del artículo 24, se puntualiza que el paisaje urbano es un factor trascendental en la imagen del destino, pues no sólo forma parte de los valores de dicho destino sino que, además, está integrado en la memoria del visitante turístico e incide en su fidelización. Luego su alteración, no puede ni debe ser indiscriminada y debe atender a las peculiaridades del lugar.

Se indica que **el incentivo de edificabilidad que se establece aparece como concebido desde una visión puramente inmobiliaria** de incremento del valor material mediante la técnica de aumentar el rendimiento constructivo del metro cuadrado de suelo. Lo que además de no atender la especificidad de los requerimientos del uso turístico, adolece de no guardar proporcionalidad con la realidad consolidada pues se establece de forma indiscriminada y endógena (concebido exclusivamente desde las condiciones aisladas del establecimiento y no según su papel posicional en el conjunto del núcleo), puesto que la ordenanza nº 9 define un techo homogéneo (independiente del uso, morfología y características de la edificación preexistente, es decir del conjunto del entorno urbano y de los parámetros determinados por el planeamiento vigente. Con lo cual, a las alteraciones tipológicas de las intervenciones aisladas ya propuestas, se añade el riesgo de que, en un futuro, se produzcan transformaciones que se vuelven impredecibles si se extendiese su número.

A lo anterior hay que añadir que al liberar el parámetro de ocupación de suelo y dejarlo, como ocurre en muchos casos, indeterminado se corre el riesgo de reducir los espacios inedicados destinados al ocio, y equipamiento en interior de parcela, cuando éste es un valor clave para la recualificación de la oferta, y fidelización del cliente, ya que es el disfrute del aire libre uno de los principales atractivos identificadores de nuestros destinos.

Se concluye que **se está posibilitando una alteración** (no cuantificada, ni analizados sus efectos) **de la morfología del núcleo y de las características de su oferta**, si bien en un número limitado de intervenciones en parcela privada pero con riesgo implícito de que éste incremento se contagie a otras parcelas del núcleo que, irremediamente, conducirán a que se modifiquen las cualidades que definen tanto el paisaje del destino turístico como de las cualidades de los propios establecimientos turísticos.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Sin que, de la documentación remitida, se aprecie intencionalidad alguna de obtener una recualificación morfológica de la volumetría que lo justifique en base al establecimiento de elementos de una estructuración urbana (art. 10.1 D. 10/2001) o de hitos de referencia o cualquier otra razón de peso que atienda a la configuración de un modelo innovador que actúe como revulsivo.

La consecuencia más inmediata es que, no sólo se corre el riesgo de no apreciar el posible interés arquitectónico y/o ambiental, de instalaciones turísticas preexistentes, así como su papel dentro de la actual oferta y en el paisaje urbano característico del núcleo consolidado, si no que se obvian sus rasgos como elementos peculiares de la trama que ya forman parte integrante de la propia memoria de los visitantes, con lo cual se desdeña el **esencial valor de protagonismo que desempeña la imagen del destino para la fidelización turística.**

Observación núm. 2. Sobre la vulneración de determinaciones del Decreto 10/2001.

Se indica que se desatienden determinaciones específicas, vigentes, del Decreto 10/2001 de Estándares para la Urbanización Turística, en varios aspectos tales como, entre ellos, el de la altura máxima (en su art. 10.5 del D 10/2001) y el de la densidad alojativa, pues se desconoce la incidencia en la capacidad alojativa y sobre el estándar de densidad derivado de las intervenciones previstas en los establecimientos, para los cuales no se concreta especialización alguna que contribuya a la cualificación del destino. Algunos de los reparos observados son insalvables, por lo que **demandan una rectificación directa en el documento**, y otros precisan de una específica justificación, pues si bien la Ley 14/2009 de modificación de la Ley de Turismo abrió la puerta a la flexibilización del estándar de densidad alojativa para aquellos establecimientos que no supongan la total sustitución, no es menos cierto que se requiere, una justificación en base a la morfología, estructura y características propias del núcleo consolidado para poder proceder a su reducción por debajo de los 50 m²/plaza legal y, genéricamente, determinada para los núcleos urbanos turísticos.

Contestación:

Se hace preciso aclarar, en primer lugar, que el informe de **23 de septiembre de 2011** hace referencia en todo momento al documento señalado, el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa Teguiise, cuando el mismo se encontraba en una fase inicial de elaboración. Con posterioridad, el documento se ha corregido, bien incorporando las sugerencias que en dicho informe se consignan, o bien justificando con mayor detenimiento algunas de las determinaciones que ofrecían dudas. En segundo lugar, señalamos que dicho informe se emite en relación al procedimiento de exoneración de la evaluación ambiental estratégica del documento, trámite que se estimó innecesario al tratarse de actuaciones en suelo urbano consolidado, de carácter menor y que no comportaban efectos significativos en el medio ambiente. No obstante, el informe presenta menos objeciones de índole ambiental que consideraciones de carácter sectorial, cuya índole excede ampliamente de las consideraciones discutibles en este trámite, pero a las que, sin embargo, se les ha prestado atención, procurando que el documento definitivo no presentara a estos efectos motivos de oposición, incluso desde una óptima puramente sectorial.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Procuraremos en lo que sigue sintetizar las advertencias y prevenciones contenidas en el breve pero intenso documento de la Jefatura del Servicio indicada, y presentar en qué medida han sido atendidas en el documento definitivo que se presenta a aprobación del Gobierno, previo informe favorable de la COTMAC.

1. Se plantea en primer lugar que el paisaje urbano es un factor trascendental en la imagen del destino, el cual se integra en la memoria del visitante turístico e incide en su fidelización. En consecuencia, su alteración no puede ni debe ser indiscriminada y debe atender a las peculiaridades del lugar.

Al respecto solo cabe decir que no sólo se comparte íntegramente esta apreciación, sino que en base a la misma, el documento, tras realizar un exhaustivo análisis de la percepción del núcleo turístico por parte de los clientes, (artículo 4.3 de la Memoria), está enfocado a dotarlo de una imagen caracterizadora de calidad arquitectónica y ambiental, procediendo incluso a proporcionar criterios de intervención y diseño del espacio exterior “de manera que en su conjunto aporten una imagen unitaria y coherente y adaptada a las características del entorno, estableciendo a tal fin criterios de diseño y ordenación en relación al mobiliario urbano, materiales, cartelería y señalética, así como la eliminación de elementos y materiales inadecuados que invadan la vía pública, reorganizando y limitando a su vez la presencia del automóvil y aumentando notablemente la presencia de vegetación”. (Tomo I. Memoria, art.1.1). En numerosos momentos enuncia el documento este objetivo de lograr una “definición de una identidad como destino” (Tomo I. Memoria, art.1.3). Tras las conclusiones presentadas en el Apartado 4.6 objetivos y criterios ambientales, todo ello se concreta en el establecimiento de una Línea Estratégica específica, la 6 Creación de una identidad fundamenta en las singularidades de la isla. (Tomo I. Memoria, art. 6.5).

2. En segundo lugar, se plantea que en el proceso de elaboración del documento no se ha procedido a invitar al Departamento con competencia turística en la correspondiente Comisión de Seguimiento.

Sin perjuicio de coincidir en lo beneficioso que hubiera sido contar con el concurso de la Administración sectorial en el proceso de elaboración del documento, ha de decirse que el procedimiento sucinto establecido por la Ley 6/2009, de medidas urgentes, no prevé el cumplimiento de la totalidad de los requisitos imprescindibles en un procedimiento ordinario de tramitación para los instrumentos de ordenación. No obstante, en todo el proceso se ha contado con el asesoramiento de numerosos técnicos y especialistas en turismo, así como de los técnicos del propio Ayuntamiento, con cuyo fundamento, y en base a la Directrices del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, se ha procedido a diseñar el modelo turístico para el núcleo de Costa Teguiise desde una visión integral e integrada (Tomo I. Memoria, art. 6.2).

3. La tercera cuestión atañe al incentivo de edificabilidad que, según el informe, aparece como concebido desde una visión puramente inmobiliaria, además de no guardar proporcionalidad con la realidad consolidada y establecerse de forma indiscriminada.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

No podemos compartir estas apreciaciones en la medida en que el incremento en la edificabilidad previsto, como se explica reiteradamente (Memoria, art. 6.8), no tiene otra finalidad que incentivar, y en ocasiones posibilitar, determinadas operaciones de renovación edificatoria, objetivo y propósito de la Ley de medidas urgentes. Por varias razones: En primer lugar, el incentivo de edificabilidad viene ligado a la renovación del establecimiento, no es posible materializarlo si no es con motivo de un proyecto de rehabilitación o reedificación. Por lo tanto, no está concebido desde una óptica inmobiliaria, sino como un instrumento que coadyuva e impulsa, dentro de estrictos límites y condicionantes, la recualificación de la oferta alojativa y complementaria. Tengamos en cuenta, además, la radical obsolescencia del planeamiento vigente, cuya inadaptación no sólo a la legislación vigente, sino a los requerimientos actuales de la demanda turística, se pretende mitigar. En segundo lugar, el incentivo necesariamente tiene que ser indiscriminado y homogéneo: en base a los principios urbanísticos de equidistribución y proporcionalidad de beneficios y cargas (artículo 6.1, letra d, del TRLOTC) no es lícito atribuir aprovechamientos diferenciados a distintas parcelas de un mismo espacio o núcleo. Por lo tanto, si se incentiva la carga de la inversión en renovar y cualificar la oferta turística (otra cosa es que se entienda que no debe incentivarse, o no a través de esta vía), este incentivo debe ser homogéneo para cada tipo de uso. A pesar de lo que se afirma en el informe, el “techo homogéneo” no es independiente del uso, ascendiendo a 0,54 m²c/m² para el uso alojativo y 0,42 m²c/m² para el uso de equipamiento complementario. En cuarto lugar, el cálculo del incremento de la edificabilidad que el Plan permite, no es en absoluto aleatorio o subjetivo, sino basado en un estudio minucioso de la situación real del núcleo, cuya pormenorización se encuentra explicada en el apartado correspondiente de la Memoria (art. 6.8). Y por último, el aprovechamiento edificatorio que conlleva implica la cesión a la Administración pública, hasta un 15%, el máximo legal, del incremento que como consecuencia de la actuación efectivamente se materialice. Con ello se da cumplimiento al principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, consagrado en el artículo 4.2 del señalado Texto Refundido.

4. Una cuestión diferente, también criticada desde el informe que comentamos, es que, al librarse el parámetro de ocupación de suelo, se corre el riesgo de reducir los espacios ineditificados de parcela, cuando este es un valor clave para la recualificación de la oferta.

Pero esta objeción solo puede ser fruto de un mal entendimiento de la ordenación prevista en el Plan, ya que, como se afirma en el artículo 6.8 de la Memoria, “en cuanto a los incentivos en materia de densidad de parcela no es objeto de este PMM la asignación de nuevas plazas alojativas”. Por ello, incluso en un supuesto de aumento de plazas, permitido por la Ley, dichas plazas adicionales deben computarse conforme al índice de densidad neta de parcela legalmente establecido o trasladarse a otro emplazamiento en los términos previstos en la LMU. Como se explica en el artículo 6.8 de la Memoria, los parámetros urbanísticos recogidos en el planeamiento vigente se mantienen en general con el fin de no modificar los estándares de densidad con los que se originó el núcleo, y aunque en ciertos casos se adopte un criterio de flexibilidad con los parámetros de ocupación y edificabilidad, en ningún caso el PMM autoriza a incumplir los requisitos mínimos de equipamiento establecidos en el Decreto 10/2001.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

En consecuencia, no puede aceptarse que en el plan se desatendan determinaciones específicas, vigentes, del Decreto 10/2001. Al contrario, puede comprobarse cómo la Normativa del mismo, incluyendo las fichas correspondientes a las distintas actuaciones en el espacio privado, se contrae estrictamente a la regulación urbanística y en consecuencia, no altera en ningún sentido, como no podía ser de otra forma, los parámetros contenidos en dicha norma sectorial.

Propuesta de resolución: Se tendrá en consideración en los términos señalados.

6. INFORME DEL AYUNTAMIENTO DE TEGUISE

En el informe remitido por el Ayuntamiento de TEGUISE, adjuntando informe técnico y jurídico, con fecha 28/06/2011 y registro de entrada en la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medioambiente, AGMO nº 59.312, se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación nº 1.

Desde el punto de vista **Jurídico** se exponen las siguientes cuestiones:

- a. El Planeamiento vigente en el Núcleo de Costa TeguiSe actualmente no son las NNSS, sino el Plan Especial Costa Sur de 1973.
- b. Debe tenerse en cuenta la tramitación que actualmente se lleva a cabo sobre la adaptación de las NNSS de TeguiSe al Planeamiento Insular vigente (de 1991) dado que una vez aprobado definitivamente se levantaría la suspensión de las NNSS acordada por la COTMAC para Costa TeguiSe.
- c. No consta la publicación de los Estudios de Detalle aprobados en Costa TeguiSe.
- d. El documento de la Revisión del Plan Insular aprobado en el año 2000 y sus determinaciones tampoco es de aplicación al haber sido derogado en sede judicial, por lo que sus determinaciones no resultan de aplicación.
- e. Se propone que el documento incorpore los diferentes usos y necesidades a asignar a las zonas verdes del núcleo dada su actual indefinición, para lo cual se presentará una propuesta a incorporar en el informe técnico.
- f. Sobre los proyectos de rehabilitación la información contenida es muy escasa como para poder apreciar cuestiones de índole jurídica. No obstante lo anterior sí que existen apreciaciones técnicas que será contempladas en el informe técnico correspondiente relativos a edificabilidad de partida y planimetría, fundamentalmente.
- g. Existe una propuesta de convenio suscrita por el propietario de la parcela H, sita en AVD. ISLAS CANARIAS, S/N, COSTA TEGUISE, y el Ayuntamiento sobre un proyecto de ejecución y puesta en uso de un equipamiento lúdico y de ocio en zona verde del Plan de Costa TeguiSe. El proyecto aun no se encuentra aprobado y el convenio está sujeto a condición.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Observación nº 2.

Desde el punto de vista Técnico se exponen las siguientes cuestiones:

a. En relación con las Intervenciones en los Espacios Privados:

I. En general en ninguna de las actuaciones se indica en que parcelas se va a actuar, incluso en algunos casos las actuaciones en los complejos inciden en varias parcelas. Asimismo, en otros casos existen zonas públicas entre parcelas, que al no utilizarse la planimetría oficial se desconoce en qué va a consistir la actuación.

II. En el artículo 9 del Tomo II: Normativa Urbanística se establece un coeficiente complementario de edificabilidad de 0,9 m²/m², entendiéndose que a la ya asignada por el Plan Parcial en vigor, se podrá incrementar la edificabilidad de las parcelas en este nuevo coeficiente.

III. En relación a las fichas urbanísticas de los establecimientos incluidos en el documento, en algunos de ellos no se corresponden con la actualmente asignada, en concreto:

- Fichero Urbanístico 07: TOCA SPORT: la edificabilidad actual es de 0,02 m³/m², no 0,15 m²/m², como se indica en la ficha.
- Fichero Urbanístico 08: APARTAMENTOS NAZARET: el establecimiento actual se ubica en dos parcelas, existiendo entre ambas franja de espacio libre público, que no se indica en la ficha.
- Fichero Urbanístico 10: APARTAMENTOS SANTA ROSA: la separación a linderos en la normativa actual es 10,00 m, no libre como se indica en la ficha. Se deberá tener en cuenta que si se modifica la separación a linderos de la parcela, también se debería tener en cuenta la ocupación asignada a la parcela, porque probablemente al ocupar las zonas de retranqueo se aumente la ocupación de la parcela.
- Fichero Urbanístico 11: COLEGIO ARENAS: el establecimiento actual se ubica en dos parcelas, una de ellas con uso deportivo y edificabilidad 0,02 m³/m², no 0,30 m²/m².
- Fichero Urbanístico 12: C/. Las Olas, N° 2: el establecimiento actual se ubica en la parcela 4079, con una edificabilidad de 350 m², es decir, 0,16 m²/m², no de 1,20 m²/m², como se indica en la ficha.
- Fichero Urbanístico 13: C/. Arenas Blancas, N° 37: se sobreentiende que se actúa sobre dos parcelas (P-4093 y P-4099) , no se explica de donde se toma como edificabilidad actual 1,20 m²/m². Asimismo, entre las dos parcelas de actuación existe una franja de espacio libre público, que no se indica.

b. En relación con las Intervenciones en los Espacios Públicos:

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

- I. En el fichero Urbanístico N° 7: IE-ELCu/5: Espacio libre con recorrido cultural, se interesa que se incluya, además del uso tolerado deportivo, el de Parada Preferente de transportes, al norte, y pegado a la parcela 48 (Toca Sport) .
- II. En el fichero Urbanístico N° 9: IE-ELD/7: Espacio libre con equipamiento deportivo (centro para la práctica del windsurf) : por error no se ha incluido una pequeña zona verde al este del Hotel Arenas, junta a la parcela colindante, incluyéndose en la trama como parcela hotelera, cuando que en realidad es zona pública. Se deberá incluir en esta misma actuación. Asimismo, se ha eliminado el aparcamiento existente, que en la actualidad le da servicio a los usuarios de la playa
- III. En el fichero Urbanístico N° 10: ICo-ECI: Zona comercial abierta y aparcamiento subterráneo. Es interesante el planteamiento de soterrar el aparcamiento existente, pero no se ve viable la creación de una zona comercial en el mismo, puesto que en la zona ya existen comercios, que en gran medidas no están operativos. Se plantea la realización de un estudio de toda la zona conocida como Pueblo Marinero, aumentando hasta la avenida del Jablillo, para crear la gran zona comercial de Costa Teguiise, con los comerciales existentes, con mejoras de la oferta complementaria, ya sean parques, jardines, ocio, etc.
- IV. En el fichero Urbanístico N° 11: ICo-EC2: Zona comercial abierta relacionada con restauración. Mismo tratamiento que la anterior. Eliminar la zona comercial.
- V. En el fichero Urbanístico N° 12: ICo-EC/: Zona comercial abierta relacionada con gastronomía, artesanía y enología. Al ser una actuación que se ubica en el mismo espacio que la de la ficha N° 7: IE-ELCu/5, se reitera la necesidad de incluir una Parada Preferente de transportes, al norte, y pegado a la parcela 48 (Toca Sport) .

Contestación:

Observación nº 1. Se tiene en cuenta las sugerencias indicadas por el Ayuntamiento, en las letras a) a f) en cuanto al planeamiento vigente y usos, procediéndose a hacer las correspondientes precisiones en el articulado y la memoria del plan.

En cuanto a las actuaciones privadas relativas a los complejos Nazaret y Kumar Arenas Blancas, mediante el presente PMM se procede a desafectar sendas parcelas de titularidad pública, actualmente calificadas como peatonales o espacios libres, a efectos de viabilizar su posterior transmisión mediante el oportuno convenio de permuta o monetarización.

En lo atinente a la observación relativa a la propuesta de convenio suscrita por el propietario de la parcela H, sita en AVD. ISLAS CANARIAS,S/N, COSTA TEGUISE, y el Ayuntamiento sobre un proyecto de ejecución y puesta en uso de un equipamiento lúdico y de ocio en zona verde del Plan de Costa Teguiise, la actuación se limita a grafiar y delimitar el espacio público objeto de dicho convenio.

A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Observación nº 2. Se tendrá en cuenta las sugerencias indicadas en el informe técnico municipal en cuanto a la normativa y fichas de intervenciones públicas y privadas, procediéndose a hacer las correspondientes precisiones:

- En cuanto a las actuaciones privadas previstas, se procede a:

-Ficha urbanística 07: TOCA SPORT; 11: COLEGIO ARENAS; 12: C/. Las Olas, N° 2; se corrige la edificabilidad en los términos indicados.

-Ficha urbanística 08: APARTAMENTOS NAZARET: se desafecta la franja de espacio libre, que se grafía en la ficha, sin perjuicio de la naturaliza pública del citado espacio y el posible convenio urbanístico que se pueda suscribir con los particulares para la venta/permuta de esta parcela residual

- Ficha urbanística 10: APARTAMENTOS SANTA ROSA: Se ha corregido la separación a linderos y se establece un nuevo porcentaje de ocupación.

- Ficha urbanística 13: C/. Arenas Blancas, N° 37: Se ha corregido la edificabilidad en los términos indicados. Se desafecta la franja de espacio libre que se grafía en la ficha, sin perjuicio de la naturaliza pública del citado espacio y el posible convenio urbanístico que se pueda suscribir con los particulares para la venta/permuta de esta parcela residual

- En cuanto a las actuaciones públicas, se recogen las propuestas indicadas en el citado informe respecto a las fichas urbanísticas "N° 9: IE-ELD/7: Espacio libre", en cuanto a la inclusión de la zona verde al este del Hotel y el aparcamiento existente. Se eliminan las actuaciones públicas contempladas en las fichas urbanísticas "N° 10: ICo-ECI: Zona comercial abierta y aparcamiento subterráneo"; "N° 11: ICo-EC2: Zona comercial abierta relacionada con restauración" y "N° 12: ICo-EC/: Zona comercial abierta relacionada con gastronomía, artesanía y enología"; desestimándose la propuesta de incluir una parada preferente de transporte, en cuanto que la zona propuesta no se incluye en el ámbito de la actuación prevista en la ficha "N° 7: IE-ELCu/5:

-Propuesta de resolución: Se estima en los términos señalados.

7. MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL Y MARINO. DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE COSTA Y DEL MAR DIVISIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL MAR

En el informe remitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Dirección General de Sostenibilidad de Costa y del Mar División para la protección del Mar, con fecha 28/07/2011 y registro de entrada en la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medioambiente, nº 436310, se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

**A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES
RECIBIDOS A RESULTA DEL
TRÁMITE DE CONSULTA E
INFORMACIÓN PÚBLICA**

Observación única. Exponen que el PMM de Costa TeguiSe debe cumplir lo dispuesto en la legislación de costas del Estado.

Contestación:

Se considera que, en el marco legal del Plan de Modernización se contienen determinaciones a la normativa de la Ley 22/1988, de Costas y su Reglamento

- Propuesta de resolución: Se toma en consideración.

**B. SÍNTESIS DE LAS
ALEGACIONES RECIBIDAS**

En el momento de redactar este documento se han recibido los informes que se señalan a continuación:

Nº	ORGANISMO	Nº REGISTRO DE ENTRADA	FECHA DE REGISTRO
1	Doña Blanca Cabrera Morales, en representación de Realizaciones Inmobiliarias Canarias S.L., propietario de Apartamentos Galeón Playa	Nº55186	14/06/2011
2	Doña Blanca Cabrera Morales, en representación de Construcciones Hispano-Argentinas S.A., propietario de Apartamentos Club Siroco	Nº55183	14/06/2011
3	Don Fernando J. Mauleón López y Don Pedro Izquierdo Alonso en representación de Proyectos y Alquileres Insulares S.L.	Nº663780	17/06/2011

B. SÍNTESIS DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS

1. ALEGACIÓN DE DOÑA BLANCA CABRERA MORALES, EN REPRESENTACIÓN DE INMOBILIARIAS CANARIAS, S.L., propietaria de apartamentos Galeón Playa:

En el escrito presentado por Doña Blanca Cabrera Morales, en representación de Apartamentos Galeón Playa, doña Paloma Quijarro Rubio, con fecha 14/06/2011 y registro de entrada en la **Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medioambiente**, AGMO nº 55.186, se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación única. Solicita que el actual forjado perdido que tiene su edificación dando a la Avenida Marítima se puede conformar como planta con fachada a esta, apareciendo así cuatro plantas

Contestación:

-El equipo redactor del presente documento desestima la solicitud ya que excede de los parámetros urbanísticos contemplados en el planeamiento vigente y el que resulte del Plan de Modernización, incumpliendo la propuesta con los parámetros relativos al número máximo de plantas, retranqueos.

- Propuesta de resolución: Se desestima.

2. ALEGACIÓN DOÑA BLANCA CABRERA MORALES, EN REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCCIONES HISPANO-ARGENTINAS, S.A., propietaria de apartamentos Club Síroco.

En el escrito presentado por D^a. Blanca Cabrera Morales, en representación de "Construcciones Hispano-Argentinas, S.A." , de fecha 14/06/2011 y registro de entrada en la **Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medioambiente**, AGMO nº 55.183, se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación única. Solicita que dichos apartamentos pasen a la categoría de tres estrellas extrahoteleras, así como que el coeficiente de ocupación pase a ser de 50%.

B. SÍNTESIS DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS

Contestación:

El equipo redactor del presente documento estima la alegación al contemplar el uso turístico alojativo en las categorías en la legislación de turismo.

En cuanto la solicitud de que el coeficiente de ocupación pase a ser de 50%, se desestima, contemplándose en el documento un coeficiente de ocupación del 40%.

- Propuesta de resolución: Estimar parcialmente.

3. ALEGACIÓN DE D. FERNANDO J. MAULEÓN LOPEZ Y D. PEDRO IZQUIERDOALONSO, EN REPRESENTACIÓN DE PROYECTOS Y ALQUILERES INSULARES, S.L.

En el escrito presentado por Don Fernando J. Mauleón Lopez y Don Pedro Izquierdo Alonso, en representación de Proyectos y Alquileres Insulares, S.L., con fecha 17/06/2011 y registro de entrada en la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medioambiente, 663780, se realizan las observaciones que a continuación se señalan y se aborda su análisis.

Observación única. Solicita la inclusión dentro del Plan de Modernización de Costa Teguiise, la parcela 242-B de la Urbanización de Costa Teguiise, propiedad de Proyectos y Alquileres Insulares S.L.

Contestación:

- El equipo redactor desestima la alegación, al tratarse de un proyecto no ejecutado que no encaja dentro de los objetivos del Plan en cuanto a actuaciones de rehabilitación y mejora, al amparo de la ley de Medidas Urgentes, además de estar afectado por una resolución judicial, entendiéndose que las implicaciones que se deriven de la misma ha de tener respuesta, en su caso, a través del documento de la revisión del planeamiento vigente.

- Propuesta de resolución: Se desestima.

C. INFORME TÉCNICO JURÍDICO DE LA CONSEJERÍA DE
OBRAS PÚBLICAS, TRASPORTE Y POLÍTICA TERRITORIAL.
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ORIENTAL.

En el informe técnico-jurídico remitido por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Consejería de fecha 27 de junio de 2011, se propone excluir la tramitación del Plan de Modernización, mejora e incremento de la Competitividad de Costa TeguiSe del procedimiento de evaluación ambiental e informa favorablemente, si bien señala que se estará a las siguientes precisiones:

Observación única.

- 1.- Incluir en la Memoria del Plan de Modernización las determinaciones de planeamiento vigente que impiden la materialización de las actuaciones de renovación privadas y públicas contempladas en el Plan.
- 2.- Justificar el valor del coeficiente de incentivo para la renovación fijado en 0,9 m²/m².
- 3.- Justificar si existe incremento del número de plazas alojativas de cada parcela en aplicación del Plan de Modernización y de ser así, calcular los espacios libres del Plan en función del artículo 46.5B del TRLOTENC.
- 4.- Justificar la ordenanza de las actuaciones RH-CT 1 Apartamentos Sand Beach, RH-CT 4 Hotel Gran TeguiSe Playa y RH-CT 5 Hotel Occidental Allegro, al no establecer parámetros normativos que limiten la altura, ocupación o número de plantas.

Contestación:

Observación única Se tendrá en cuenta las indicaciones aportadas, incluyendo en el documento las precisiones derivadas del citado informe técnico-jurídico.



