

7.1.12.- Cambio de uso de parcelas con uso turístico a residencial, suelo urbano de Costa Teguiise (sup. suelo: 190788 m2, Sup. const.: 92186m2).

7.1.13.- Cambio de uso de suelo industrial en el núcleo de Costa Teguiise por uso comercial (Sup. Suelo: 10730 m2; Sup. Const.: 8027 m2).

7.2.- Por afectar al desarrollo urbanístico, entre otros, como consecuencia:

7.2.1.- Incremento de los gastos generados en nuevas expropiaciones y ejecución de viarios e infraestructuras superiores a 1.5 millones de euros, no previstos.

7.3.- observaciones.

Se enumeran a continuación las deficiencias detectadas en el documento de aprobación provisional, recogidas en los apartados y anexo II del presente informe **CONDICIONADO**, a la subsanación de las mismas.

7.3.1.- El PGO, establece condiciones y preceptos que entran en contradicción con los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio: Plan Insular de Ordenación Territorial de Lanzarote y Directrices de ordenación del territorio, no estando lo suficientemente justificado la omisión de los condicionantes fijados por el Plan Insular por un lado y las Directrices en cuanto a los asentamientos rurales se refiere.

7.3.2.- Los condicionantes fijados por las distintas administraciones se corrigen de forma parcial (apartado 2.f del presente informe). Por otro lado no consta en el expediente los informes del resto de administraciones consultadas al documento de aprobación inicial.

7.3.3.- Memoria de ordenación.

En los cuadros resumen de los núcleos de población el valor de la densidad de viviendas y densidad de población están mal calculados, teniendo en cuenta que se ha incrementado la intensidad edificatoria en los núcleos urbanos y de asentamiento rural con respecto a la aprobación inicial.

7.3.4.- Memoria sostenibilidad económica. Programación temporal.

La ejecución de la urbanización de los espacios libres obtenidos como cesión por el desarrollo de ámbitos y sectores corresponde al promotor del ámbito o sector.

El precio unitario fijado para:

La ejecución de los espacios libres municipales está muy por debajo del valor real.

La ejecución de las edificaciones contempladas en el suelo dotacional está muy por debajo de su valor real.

De la ordenación pormenorizada prevista para su aprobación provisional, se desprende la necesidad de realizar una serie de expropiaciones y urbanización de suelo previsto para viario, no tenidos en cuenta en la valoración económica.

Se asigna como valor unitario de expropiación el mismo valor en todo el término municipal.

7.3.5.- convenios urbanísticos.

Tras la presentación del levantamiento topográfico en el convenio con D. Armando de León en el núcleo de Oasis de Nazaret, se hace necesario modificar la superficie total de cesión y reclasificación, adaptando los a los resultados obtenidos en el estudio topográfico.

7.3.6.- Catálogo arquitectónico y etnográfico de Teguiise.

No consta en el expediente Informe municipal con respecto al documento para su aprobación provisional.

7.3.7.- Carta arqueológica municipal de Teguiise.

No consta en el expediente Informe municipal con respecto al documento para su aprobación provisional.

7.3.8.- Informe de sostenibilidad ambiental.

No consta en el expediente Informe municipal con respecto al documento para su aprobación provisional.

7.3.9.- Falta de adaptación a la geometría inscrita en el Registro Central de cartografía de la línea límite jurisdiccional entre Arrecife y Teguiise según Decreto Ministerial de 28 de junio de 1957 (mojones 37 y 51).

7.3.10.- Inclusión parcial dentro del ámbito del Conjunto histórico-artístico de la Villa de Teguiise del convento de San Francisco.

7.3.11.- Se Alteran algunos de los criterios generales establecidos en el Plan Insular de Ordenación en el desarrollo de operaciones de rehabilitación de zonas o núcleos.

7.3.12.- En los tomos II y III del documento trámite de información pública destinados a la descripción y justificación de cada una de las alegaciones se observa la imposibilidad de localizar la zona geográfica concreta a la que se refiere cada alegación.

7.3.13.- En el documento "trámite de información pública" se han estimado una serie de alegaciones de difícil justificación urbanística (anexo 2.3 Ordenación pormenorizada del presente informe) destacando en particular una en el asentamiento rural de los Valles y otra en el núcleo urbano de Soc. Por incumplir con la directriz 63 asentamientos rurales y 112 Paisaje, así como por originar gastos de expropiación y ejecución desproporcionados.

7.3.14.- No reflejar las propuestas realizadas en la aprobación inicial con respecto a la red viaria (anexo 2 del presente informe).

7.3.15.- No reflejar en planos las medidas correctoras necesarias para evitar posibles catástrofes provocadas por el desbordamiento del embalse situado en Oasis de Nazaret cuyo encauzamiento y drenaje queda anulado (anexo 2 del presente informe).

7.3.16.- No queda garantizada la conexión del núcleo de los Ancones con la red viaria e infraestructuras existentes.

7.3.17.- En el suelo urbanizable sectorizado ordenado, sector 5 de Tahiche, el círculo inscribible en el espacio libre proyectado es inferior a 30 metros, teniendo en cuenta la existencia de servidumbre.

7.3.18.- Cambio de suelo equipamiento con uso espacios libres a suelo con uso residencial, en el núcleo de los Cocoteros.

7.3.19.- Trazado incoherente de alineaciones en el núcleo urbano de Tahiche.

En Tegüise, a 27 de agosto de 2013.

El arquitecto municipal
M. ALEXIS APARICIO MOSEGUE

SEÑOR ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TEGUISE (LANZAROTE)