



**SUGERENCIAS A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL AVANCE DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TEGUISE**

Marzo 2006

D. Fernando Gómez Aguilera, en calidad de Director de Actividades de la Fundación César Manrique, con domicilio social en Taro de Tahíche, Lanzarote,

EXPONE

Que el Ayuntamiento de Teguire ha resuelto en diciembre de 2005 la aprobación provisional del Avance del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Teguire,

Que este Avance se encuentra en fase de información pública,

Que, en representación de la Fundación César Manrique, haciendo uso de la posibilidad legal que ofrece el período de información pública, con la intención de contribuir a la mejora del Avance del Plan General de referencia y, de manera más amplia, al interés general del municipio de Teguire y de Lanzarote y de sus ciudadanos, plantea las siguientes

SUGERENCIAS

La Fundación César Manrique (FCM) presenta a continuación ciertas consideraciones de principio o generalistas que responden a un análisis grueso del texto del Avance del PGOU de Teguiise. Las presentes sugerencias no prejuzgan que la FCM pueda presentar en su momento, y en tiempo y forma legal, otras alegaciones más específicas basadas en un conocimiento más exhaustivo del Plan o en preocupaciones que vecinos a título individual o asociaciones de vecinos pongan en su conocimiento.

1. Carácter del plan. En términos generales, el documento sometido a consideración —en el que se clasifican 2.466.088 m² de nuevo suelo urbano o urbanizable— parece un plan de marcado carácter administrativista. Su objetivo primordial se enfoca hacia la adecuada consolidación —o en ocasiones legalización— de lo que ya existe, prescindiendo de plantear objetivos de estrategia territorial, de ubicación o calidad de equipamientos, de movilidad y flujos en general, etc. Es decir, el Plan se redacta desde el punto de vista de los derechos de propiedad de los suelos incluidos en el perímetro administrativo de Teguiise, atendiendo menos a las dotaciones de equipamientos complementarios y a las incidencias ocasionadas por los flujos humanos y de actividad que se derivarían de los crecimientos ocasionados por la ocupación del suelo urbano clasificado.

2. Costa Teguiise. La FCM cree importante destacar el tratamiento dado a Costa Teguiise en el que se remite al planeamiento de adecuación en el que está inmersa la zona por mandato del PIOT, asumiendo el Plan General, al parecer, lo que se adopte en esa revisión-adecuación. Este aspecto, desde la perspectiva administrativa, aparentemente no resulta del todo ineficaz, en orden a no paralizar cualquier actividad en el municipio por razón de lo complejo del urbanismo de Costa Teguiise. Sin

embargo, por el peso territorial del área —en un extremo de la conurbación que tendría en el otro polo a Puerto del Carmen y en su eje a Arrecife—, la FCM ve inadecuado prescindir de su ordenación, en todos sus aspectos, en el Plan General. En este punto de vista, abunda la repercusión que sobre la zona tendría la nueva creación de una Unidad de Actuación y la consolidación como núcleo urbano de 35.000m² reclasificados en el Avance, sin que haya previsiones de equipamientos propios o de la repercusión que tendrá la presión que ocasione sobre Costa Teguisse y sobre el entorno paisajístico, una perspectiva que no nos parece adecuada. Las transformaciones paisajísticas en este caso serán significativas. La consolidación de Los Ancones como núcleo urbano a sólo 1 km de distancia del norte de Costa Teguisse favorecerá a medio plazo la colonización de ese tramo de costa intermedio actualmente no urbanizado. Proyecta así amenazas futuras sobre esa zona costera que no debería urbanizarse para no aumentar la presión sobre el litoral. Esta objeción, no obsta para que el Avance ofrezca una solución de legalización para a las viviendas actualmente existentes, pero sin crear nuevas expectativas urbanísticas ni amenazas paisajísticas.

3. Movilidad. La FCM sugiere que los problemas de movilidad dentro y entre los pueblos del municipio de Teguisse, se consideren bajo la perspectiva de utilizar modelos de gestión del tráfico insular, desde una planificación global del transporte y de las comunicaciones insulares, y de dotar de presupuestos públicos para la mejora de los servicios de transporte regular de viajeros, como corresponde a una Reserva de Biosfera. Esta perspectiva no la contempla el Avance, aunque, sin embargo sí asume el método convencional de la ampliación del viario insular proponiendo nuevas carreteras que se añadan a las existentes en la isla y por lo tanto potenciando indirectamente el

transporte basado casi exclusivamente en el automóvil privado, una orientación que la FCM no comparte y cree errónea.

En este sentido, se puede leer en el Avance del Plan cómo en la ordenación de determinados núcleos aparecen propuestas de trazados de circunvalación (en Tao y la Villa de Tegui, por ejemplo) o la ampliación de carreteras. La Fundación César Manrique ha venido insistiendo en la inconveniencia de crear nuevas carreteras y circunvalaciones, proponiendo derivar las respuestas a los conflictos hacia la creación de nuevos modelos de gestión del tráfico y las infraestructuras viarias que ya existen, por lo que considera innecesarias las circunvalaciones, en particular la de Tao.

Es oportuno recordar que en las actuales tendencias de planificación de carreteras se va imponiendo el criterio de la "amortiguación del tráfico", antes que el de la construcción sistemática de variantes o travesías de gran capacidad de circulación. La idea básica de la amortiguación del tráfico es la de hacer compatible la circulación en cualquier vía que atraviesa zonas urbanas, o densamente pobladas, con la habitabilidad de sus márgenes, disminuyendo drásticamente la velocidad de circulación, el ruido, el efecto barrera y demás efectos negativos del tráfico.

Sabemos que cada reforma, ampliación o adaptación que se realice sobre la red viaria viene forzada por características de diseño más exigentes, lo que supone mayores radios de curvatura, menores pendientes, mayor anchura de plataforma y arcenes, etc., todo lo cual redundará en mayores terraplenes, mayores desmontes, más ocupación de territorio y mayor impacto paisajístico. Conforme se eleva la velocidad media de

diseño, van desapareciendo las posibilidades de lograr una cierta integración de la red viaria en la escena insular.

Sugerimos que el Plan General proponga medidas claras facilitando las condiciones para una potente línea de transporte público.

4. Recalificación de suelos rústicos. La FCM considera que en los pequeños asentamientos del municipio escasamente desarrollados (Los Cocoteros, Charco del Palo, Los Ancones, Pedro Barba...) no deberían favorecerse desarrollos urbanos amplios que favorezcan la implantación de nuevos núcleos residenciales o semi-turísticos —de segunda residencia— de escasa ordenación en su crecimiento y de difícil contención hacia el futuro, ampliándose así la red de asentamientos insulares. Aunque el volumen total de metros recalificados no resulte excesivo, en comparación con la superficie total de municipio, sin embargo muchas de las recalificaciones se producen en núcleos poco poblados y escasamente urbanizados, que por esta vía pasan a consolidarse con núcleos urbanos, aumentando la presión sobre el conjunto del sistema insular. Esta estrategia no la comparte la FCM, que considera que deberían reducirse notablemente los crecimientos, y las actuaciones del plan deberían limitarse a legalizar las situaciones de hecho, sin alterar de forma generalizada la clasificación del suelo —como es el caso, por ejemplo, del noroeste de Tahíche—, posibilitando crecimiento futuros.

Para la FCM, se prevén crecimientos desproporcionados en el Charco del Palo, 117.000 m² —donde existe una importante población de la especie protegida *Caralluma burchardii*—, sometido por otra parte a una división municipal que perjudica

el planeamiento unitario del enclave y que debería solventarse mediante una actuación territorial armonizada entre los municipios de Teguise y Haría. Esta situación se reproduce en Mozaga —con el municipio de San Bartolomé— y en La Vegueta —con el municipio de Tinajo—. Asimismo en Pedro Barba la recalificación a suelo urbano resulta absolutamente desproporcionada. 21.700 m² son recalificados de suelo rústico de asentamiento rural a urbano consolidado, creando un nuevo punto turístico, de segunda residencia, con repercusión en el conjunto de La Graciosa, una isla incluida en el Parque Natural del Archipiélago Chinijo. En Los Cocoteros, se mantiene el sector tres como suelo urbanizable sectorizado, 21.000 m² que podrían desarrollarse mediante uno o varios planes parciales, potenciando considerablemente el núcleo actual, algo, a nuestro juicio no deseable, por desproporcionado y por la distorsión que causaría en la zona, cambiando la naturaleza del enclave existente y, aumentado notablemente las densidades, hasta crear, en realidad, un nuevo pueblo. A juicio de la FCM, debería aprovecharse el Plan General para limitar al máximo la densificación de la zona, mediante condicionantes restrictivos de urbanización.

El reducido tamaño de estos núcleos urbanos hace que el aumento de los flujos humanos producidos por los crecimientos potenciales que favorecen las recalificaciones genere nuevos desequilibrios sobre el sistema insular. Podría ser el caso de Tahíche, Soo, Muñique o Pedro Barba, en La Graciosa.

5. Tipologías constructivas. Uno de los problemas estéticos mayores que se detectan en los núcleos de población del municipio es la proliferación de formas urbanas y arquitectónicas específicas de zonas residenciales de gran densidad —por ejemplo, construcciones adosadas, villas y dúplex seriados—. En este sentido, a juicio

de la FCM, el PGOUT debiera abordar, a través de ordenanzas u otros instrumento, la definición y el desarrollo de un catálogo con distintas tipologías edificatorias acorde con las características arquitectónicas y con la singularidad de las trazas urbanas y paisajísticas originales de dichos núcleos, y de la isla en general, para evitar su estandarización y pérdida de sus valores patrimoniales y paisajísticos.

6. Dispersión y segunda residencia. Otra de las cuestiones a evitar a la hora de abordar la redacción del nuevo planeamiento es la dispersión de la segunda residencia, facilitando y promoviendo la colmatación de los intersticios en el interior de los núcleos urbanos frente a la creación de nuevas bolsas de suelo, que reduciría las posibilidades de implantar un sistema eficaz de transporte público en la Isla. La construcción de segunda residencia lo largo de la geografía insular apunta como uno de los problemas más agudos a los que la isla deberá enfrentarse en el futuro, causando distorsiones en costas y medianías, y por consiguiente en nuevas ocupaciones del territorio y nuevas ampliaciones de infraestructuras.

7. Jardín de Cactus. En lo que concierne a la franja situada enfrente del Jardín de Cactus, obra de César Manrique, recalificada en el Avance del Plan General de Suelo Rústico a Suelo Urbano no consolidado, la FCM entiende que dicha recalificación, que afecta en buena parte a la zona de afección BIC del Jardín de Cactus, no es conveniente, con la salvedad de que las actuaciones que se pretendan acometer en dicha franja estén sujetas a proyectos de carácter cultural, estrictamente definidos, complementarios al Jardín de Cactus. Del mismo modo, la reducción propuesta del E.E.-I (Jardín de Cactus) al noroeste de la zona de afección, recortada y recalificada como Suelo Urbano consolidado, mientras con anterioridad figuraba como suelo

rústico de protección cultural, parece injustificada y sorprende tan radical cambio en un área de tanta sensibilidad para el bien patrimonial. Dicha alteración, que carece justificación en la memoria, de nuevo sorprendentemente, perjudica las expectativas del BIC y añade un riesgo innecesario. La FCM se opone a esta modificación y reclama que se mantenga la calificación anterior o, en todo caso, que se revise con una calificación de suelo rústico, pero nunca urbano. La antigua delimitación del entorno del monumento se ve recortada actualmente, además, en la vertiente noreste, sin que tampoco quede justificado en la memoria, aunque en esta ocasión no se recalifica a suelo urbano.

8. El Patrimonio histórico. A juicio de la FCM, sería conveniente ampliar el catálogo de edificios protegidos, básicamente circunscrito en el actual Avance al casco de Tegui, así como en el elenco de vestigios históricos susceptibles de ser conservados, sobre todo etnográficos —infraestructuras de recogida de aguas, construcciones y paisajes agrarios y caminos reales—. El desarrollo del recurso patrimonial, que ensancharía las posibilidades de su conservación y aprovechamiento, debería implementarse no sólo con los lógicos mecanismos de protección sino también con el trazado de líneas estratégicas de gestión que combinen tanto sus posibilidades para su uso y disfrute público como su potencial económico como, por ejemplo, para la reactivación económica de determinadas zonas del municipio. En este sentido, la normativa urbanística municipal y los propios instrumentos de ordenación deberían prestar especial atención a los entornos patrimoniales para que no pierdan su valor contextual y favorecer con medidas compensatorias las obligaciones para su conservación.

9. El Patrimonio paisajístico. Independientemente de la prolija información que ofrece el Avance sobre el paisaje y el medio ambiente del municipio, la FCM estima oportuno revisar algunos de los criterios a partir de los cuales se categorizan los paisajes del municipio. Así, por ejemplo, a paisajes urbanos como los referidos a los núcleos de población de Tao o Los Valles se les concede un valor paisajístico medio y, en cambio, el Campo de Golf Costa de Tegui se posee una valoración paisajística máxima. Resulta difícil de entender que paisajes antropizados arraigados en las características del lugar tengan menor valoración que un paisaje absolutamente anómalo en la naturaleza y la cultura insular. Lo mismo ocurre, por citar otro caso sorprendente con Las Laderas de Famara a las que se atribuye un valor paisajístico medio o con la zona de Los Ancones, muy arraigada en la memoria paisajística insular y sin embargo en el Avance consignada con calidad paisajística baja, lo que naturalmente facilita su desarrollo urbanístico.

La significativa ampliación de asentamientos hasta ahora escasamente desarrollados — Charco del Palo, Los Cocoteros y Pedro Barba— tendrá repercusión relativa en el paisaje global de Lanzarote e importante en el caso de La Graciosa, al mismo tiempo que supone transformaciones significativas de sus entornos paisajísticos específicos, alterando sustancialmente el perfil que estos lugares tiene en la actualidad.

En Taro de Tahíche, a 9 de marzo de 2006.

Anexo- Rectificación al documento de Sugerencias al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Teguire

A los efectos de subsanar un error en el documento de Sugerencias al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Teguire presentado por la Fundación César Manrique (FCM), el pasado jueves 9 de marzo, fruto de una interpretación equivocada de los planos, solicitamos se adjunte este anexo al citado documento de Sugerencias.

El equívoco se encuentra en la página 7 del documento de sugerencias presentado, donde dice:

“Asimismo en Pedro Barba la recalificación a suelo urbano resulta absolutamente desproporcionada. 21.700 m² son recalificados de suelo rústico de asentamiento rural a urbano consolidado, creando un nuevo punto turístico, de segunda residencia, con repercusión en el conjunto de La Graciosa, una isla incluida en el Parque Natural del Archipiélago Chinijo.”

Según lo detallado en los planos que integran el Avance del Plan General, esos 21.700 m² de suelo urbano son los que vienen actualmente recogidos en las Normas Subsidiarias del municipio, mientras que la propuesta presentada es la de recalificar esos metros a suelo rústico de asentamiento rural, calificación que la FCM entiende razonable.

En todo caso, en la página 62 de la Memoria de Ordenación del Avance del Plan, relativa al núcleo de Pedro Barba, se dispone lo siguiente:

“La ordenación definitiva de este núcleo debe ser la que disponga el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural, si bien se propone mantener transitoriamente la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias hasta la aprobación definitiva del referido PRUG.”

En el Avance del PRUG del Archipiélago Chinijo, el diagnóstico para Pedro Barba señala que “Al tratarse de un núcleo turístico de segunda residencia y que gran parte del año se encuentra deshabitado, unido a su localización en el ámbito de un Parque Natural, entendemos que los parámetros de regulación de este núcleo son fundamentalmente la contención del crecimiento y la conservación del estado actual de sus edificaciones”, diagnóstico que la Fundación César Manrique comparte plenamente.

En coherencia con esta diagnosis y tal como señala el Avance del Plan General de Tegüise, es conveniente la ordenación que se propone en él, recalificando el suelo como Rústico de Asentamiento Rural, a todos sus efectos.

En Taro de Tahíche, 13 de marzo de 2006.