





Memoria de Ordenación

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PÁJARA

### **AVANCE DEL PLAN**

### **MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**DICIEMBRE 2021** 



#### **EQUIPO DIRECTOR:**

Jorge Coderch Figueroa Arquitecto

Alejandro Afonso Coderch Arquitecto. Máster en Derecho Urbanístico.

Juan Lima Coderch Técnico Medioambiental - Arquitecto y Paisajista. Máster en Derecho

Urbanístico.

**EQUIPO BASE:** 

Cristina Bilbao Ruiz Asesora Jurídica. Lcda. en Derecho Rufino García Fernández Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

Carlos Diaz Rivero Asesor economista (Lcdo. en Ciencias Económicas)

**EQUIPO TÉCNICO:** 

Enrique Rodríguez Granados Arquitecto. Máster en Arquitectura Sostenible y Eficiencia Energética Florentín Rodríguez González Técnico en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos, Operaciones

Topográficas y Especialista en Delineación

Jose Juan González Asunción Técnico especialista en Delineación (adscrito a la oficina de Pájara)

Elisa Tapia Ortega Informática
Conchy Franchy de Castro Diseño Gráfico

**EQUIPO AMBIENTAL** 

Constantino Criado Hernández Doctor. en Geografía.

José Acaymo Pérez Díaz Lcdo. en Ciencias Ambientales. Máster en Gestión Ambiental

Ricardo González González Lcdo. en Biología Romina Martín Reyes Lcda. en Biología

Alejandro Larraz Mora Lcdo. en Geografía e Historia. Máster en Restauración de Patrimonio

Edificado

Vicente Valencia Afonso Lcdo. en Geografía e Historia

**EQUIPO INGENIERÍA** 

Alejandro Barrera Delgado Ingeniero de Caminos Canales y Puertos Anatael Meneses Llanos Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

El equipo redactor agradece a los técnicos municipales de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Pájara la colaboración prestada para la elaboración de este documento, especialmente a D. Jose Luis Gutierrez Padrón (Arquitecto - Director del PGO), José María Fernández Muñoz (Arquitecto) y a Juan Manuel Juncal Garrido (Secretario Municipal).

Pájara. 2021

#### ÍNDICE

1.	JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN	1
2.	ALCANCE Y CONTENIDO EL PLAN GENERAL.	3
	DISPOSICIONES LEGALES SOBRE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE JELOS	9
0	3.1 LEY 4/2017, DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS (LSENPC)	
	3.2 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.	
	3.3 LEY 6/2009, DE 6 DE MAYO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARA LA DINAMIZACIÓN SECTORIAL Y LA ORDENACIÓN DEL TURISMO	31
	3.4 LEY 14/2014, DE 26 DE DICIEMBRE DE ARMONIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS RECURSOS NATURALES	33
	3.5 LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS	34
	3.6 OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES	
	3.6.1 COSTAS 3.6.2 PUERTOS y FAROS 3.6.3 AEROPORTUARIA 3.6.4 DEFENSA 3.6.5 CARRETERAS 3.6.6 PATRIMONIO CULTURAL 3.6.7 HIDRÁULICAS 3.6.8 RESIDUOS	35 36 36 36
	DISPOSICIONES DEL PLAN INSULAR SOBRE CLASIFICACIÓN Y ATEGORIZACIÓN DE SUELOS	37
5.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	39
	5.1 OBJETIVOS FASE DE CONSULTA	39
	5.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES. JUSTIFICACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DEL PGO A LOS OBJETIVOS AMBIENTALES QUE ESTABLECEN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTIC Y SECTORIAL, LAS DIRECTRICES O EL PLANEAMIENTO INSULAR	
	5.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN EN FUNCIÓN DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y EL ANÁLISIS TERRITORIAL	44
6.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	47
	6.1 ALTERNATIVA 0	47
	6.2 ALTERNATIVA 1	
	6.3 ALTERNATIVA 2	
	6.4 ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS	74

ANEXO: EVALUACIÓN E INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

# 1. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

#### 1.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

La ordenación urbanística vigente en el municipio de Pájara es el Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pájara de 14 de noviembre de 1989 y definitivamente por silencio administrativo positivo conforme a la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 21 de octubre de 2004 que hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y de Medio Ambiente de Canarias, de 2 de febrero de 2004, relativo a la "Dación de cuenta y ejecución de sentencias 2º referido a la ejecución de la sentencia del R.C.A. nº 1276/99, del Plan General de Ordenación de Pájara", por el que se tiene por anulado judicialmente el acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 16 de diciembre de 1998, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Pájara (B.O.C. de 3 de septiembre de 1999) y entender aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo el texto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara en los términos declarados por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en sentencia firme de 26 de abril de 1994, quedando sin efecto cuantas modificaciones se introdujeron por dicha Comisión al texto aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Pájara. (Boletín Oficial de Canarias nº 212 de 3 de noviembre de 2004).

Este Plan General de Ordenación entró en vigor en junio de 2007, tras la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 82 de 22 de junio de 2007, mediante anuncio del Ayuntamiento de Pájara de 20 de abril de 2007, de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de Pájara y del acuerdo de aprobación definitiva por silencio administrativo positivo del texto del Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Pájara de 14 de noviembre de 1989.

#### 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Al haber entrado en vigor el Plan General en el año 2007, aunque aprobado provisionalmente en el año 1989, se plantea una situación especial ya que el municipio dispone de un Plan General aprobado que entra en vigor 18 años después, además el Plan General no está adaptado a ninguna legislación ni al planeamiento insular aprobado con posterioridad a la fecha de su aprobación provisional.

Por lo que claramente, el solo transcurso del tiempo es suficiente motivo para justificar la redacción de un nuevo plan general, a lo que hay que unir la necesidad de adaptar el planeamiento municipal a la amplía legislación sobrevenida, a las normativas sectoriales y, así como al planeamiento insular y territorial.

El Pleno del Ayuntamiento de Pájara - en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de mayo de 2019 - acordó iniciar el procedimiento para la redacción del Plan General de Ordenación de Pájara.

El Ayuntamiento en su Pliego de prescripciones administrativas particulares para la contratación del servicio de redacción del Plan General de Ordenación y su evaluación ambiental motiva la necesidad de la contratación del Plan General en los siguientes:

- "- Necesidad de diseñar un municipio desde el punto de vista físico, social y económico de forma integrado, adaptado a las necesidades de la sociedad actual, facilitando la participación ciudadana y el desarrollo sostenible de Pájara.
- Necesidad de adaptación del vigente planeamiento a la normativa actual.

Pájara. 2021

- Necesidad de mejorar las disposiciones incluidas en el Plan General vigente que provocan ambigüedades y/o han quedado obsoletas.
- Necesidad de una nueva cartografía.
- Necesidad de redactar un planeamiento moderno, digital, fácil de utilizar y de actualizar.
- Necesidad de elaboración de un catálogo de elementos y espacios protegidos.
- Necesidad de un nuevo estudio económico financiero (estudio económico financiero, informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica) y programa de actuación.
- Necesidad de refundir en un nuevo y único documento los desarrollos y modificaciones del vigente planeamiento.
- Necesidad de contemplar las nuevas infraestructuras generales y los equipamientos existentes en el planeamiento general.

Y considera que "los objetivos básicos a conseguir mediante la elaboración de este nuevo planeamiento tienen que ser los siguientes:

- a) Una clasificación del territorio en las clases de suelo definidas por la ley y en los ámbitos o las superficies que resulten necesarias en función de los objetivos de desarrollo y de la complejidad urbanística del municipio.
- b) Establecer las determinaciones que corresponden en cada clase de suelo para conseguir la plena efectividad del régimen respectivo.
- c) Adaptar el planeamiento general a la legislación urbanística vigente en la isla de Fuerteventura y a las normativas sectoriales y territoriales que resulten de aplicación, así como a las disposiciones legales que entren en vigor durante el proceso de elaboración de los varios documentos que lo tienen que integrar.
- d) Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística entre los propietarios afectados por la misma.
- e) Establecer los indicadores de crecimiento, población, recursos y desarrollo económico y social del sistema urbano que tengan que ser considerados para decidir la oportunidad y la conveniencia de cada actuación, de acuerdo con los intereses públicos derivados de los imperativos de utilización racional del territorio y fomento del desarrollo sostenible.
- f) Efectuar las previsiones sobre la disponibilidad de los recursos híbridos y energéticos.
- g) Planificar los sistemas de comunicaciones y saneamiento y la implantación de las infraestructuras necesarias bajo criterios de calidad, economía, eficiencia, ambientales y territoriales.
- h) Definición del sistema general de espacios libres públicos.
- i) Disponer de los planos de ordenación digitalizados y en formatos adaptados a los actuales sistemas de información geográfica."

Por lo que resulta plenamente justificado que el vigente planeamiento de Pájara debe ser revisado y adaptado mediante la formulación de un Plan General de Ordenación.

## 2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

El Plan General debe ajustarse al marco legal vigente en materia de ordenación territorial y urbanística comprendido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC), y en base a lo dispuesto en su disposición derogatoria única, a los preceptos vigentes de las Directrices de Ordenación General (DOG) y las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) de Canarias aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, 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 territorio y la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales. Debe ajustarse igualmente a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias y demás legislación vigente, planteando las actuaciones de renovación adecuadas para la mejora de las zonas turísticas del municipio.

Asimismo, debe adaptarse a los Reglamentos de desarrollo de la Ley 4/2017.

El contenido de cada uno de los documentos debe ajustarse a lo indicado en el Reglamento de Planeamiento de la LSENPC. Asimismo, deberá ajustarse a lo indicado por el proyecto de Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico; "Norma Técnica de Planeamiento para la Sistematización Informática y Documental (NTP-SID)" o cualquier otra que pueda ser propuesta por el Gobierno de Canarias durante el proceso de elaboración del Plan. La información gráfica necesaria para la elaboración de los planos se realizará de acuerdo con las NORMAS SIPU (Sistematización de la información del Planeamiento Urbanístico).

También debe atender al Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Será de aplicación supletoria, cuantas disposiciones legales estén vigentes en el periodo de redacción de las fases que se contemplan hasta que el documento entre en vigor.

En el pliego de prescripciones técnicas para la redacción del Plan General de Ordenación de Pájara y Evaluación Ambiental Estratégica, apartado primero, punto 3, sobre el objeto del pliego condiciones técnicas se estableció expresamente:

"El adjudicatario podrá proponer, motivadamente, la alteración del contenido documental que se indica en el presente pliego para una mejor estructuración y claridad de cada uno de los documentos de las diferentes fases del trabajo, ajustándose al cumplimiento de la legislación y reglamentación vigentes. Dicha propuesta deberá ser aceptada previamente por el órgano de contratación."

En base a lo expuesto anteriormente, se propuso por parte del equipo redactor del Plan General al órgano de contratación la alteración del contenido documental del Plan General para una mejor estructuración, sin que en ningún caso esto supusiera que se transformara el fin general de la redacción del planeamiento general de contar con la ordenación urbanística completa del municipio de Pájara. De tal modo que la redacción del Plan General se estructura y se compone de los siguientes:

- 1. Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de todo el municipio y su evaluación ambiental estratégica.
- 2. Modificaciones menores de la ordenación pormenorizada de Plan Parcial y del Plan General vigente, cada una con evaluación ambiental estratégica. Esta opción promueve el contar con una nueva ordenación aprobada en un menor tiempo, que resuelva una parte muy importante de los problemas urbanísticos existentes en el municipio, que no están condicionadas por la ordenación estructural vigente.

Plan General de Ordenación AVANCE DEL PLAN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Las modificaciones tendrán el siguiente objeto:

- a) Modificación menor de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial La Lajita 2000. Afecta a las parcelas Ad, DE2 y el peatonal situado entre ambas, con su evaluación ambiental estratégica
- b) Modificación menor de la ordenación pormenorizada de determinados ámbitos del Plan General de Ordenación del municipio de Pájara y su evaluación ambiental estratégica, que abarcará la delimitación y ordenación pormenorizada de los suelos urbanos consolidados y no consolidados no incluidos en Los Espacios Naturales Protegidos. También deberá incorporar la ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables cuyo grado de ejecución y gestión los justifique, siempre y cuando no supongan una alteración parcial de los sectores de suelo urbanizable que mantienen su vigencia tras la aplicación de las disposiciones adicionales y transitorias de la LSENPC.
- c) Modificación menor de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación del municipio de Pájara y su evaluación ambiental estratégica en los suelos urbanos de Puertito de La Cruz y Ajuy, incluidos en los espacios naturales protegidos del Parque Natural de Jandía y del Parque Rural de Betancuria respectivamente.
- 3.- La ordenación pormenorizada del Plan General con su evaluación ambiental estratégica que abarcará la de todos aquellos suelos urbanos consolidados y no consolidados y asentamientos rurales y agrícolas, así como de aquellos suelos urbanizables que la ordenación estructural del nuevo Plan General no remita a planeamiento de desarrollo, complementando la contemplada en las diferentes Modificaciones Menores señaladas.

Las distintas fases de la redacción de los documentos de la ordenación estructural y pormenorizada del Plan General de Ordenación y de cada una de las modificaciones antes señaladas, se entregarán completas y aptas para proceder a su tramitación hasta la aprobación definitiva. El trabajo que se redacte se ajustará completamente al marco legal y reglamentario vigente en materia de ordenación territorial y urbanística. Una vez redactados todos los documentos señalados el municipio contará con la ordenación urbanística completa del municipio.

Esta Memoria de Ordenación del Avance forma parte del documento de Ordenación Estructural del Plan General.

La ordenación estructural del Plan General, con la finalidad de transparencia y operatividad que debe caracterizar a este instrumento, ordenará expresamente todo el territorio del municipio de Pájara, conforme al acuerdo de iniciación.

La ordenación de los suelos incluidos dentro de un espacio natural protegido se limitará a reproducir, cuando exista y esté en vigor, la ordenación establecida por el plan o norma del correspondiente espacio natural. En caso de no existir dicha ordenación, se aplicará lo dispuesto en la disposición transitoria decimonovena de la LSENPC.

El documento contendrá la ordenación estructural completa del término municipal, sin remisión alguna al contenido de otros instrumentos de ordenación aprobados en suelos urbanos/urbanizables. Se ajustará a lo establecido en el art. 136 de la LSENPC.

La ordenación estructural define el modelo de organización de la ocupación y utilización del suelo del municipio.

La ordenación urbanística estructural deberá contener las siguientes determinaciones:

#### A. Con carácter general:

- a) La clasificación y categorización del suelo.
- b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.

Plan General de Ordenación AVANCE DEL PLAN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

- c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.
  - Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.
- d) La determinación de la reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y otros elementos estructurantes que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Se incluirán dentro de estos, al menos, los siguientes:
  - 1) Sistemas de infraestructuras o equipamientos de carácter supramunicipal.
  - Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano y en suelo urbanizable.
  - 3) Sistemas generales de otras infraestructuras o equipamientos de ámbito municipal que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización municipal.
- e) Normas urbanísticas de carácter general que regulen las diferentes clases y categorías de suelo, así como las definiciones de los parámetros de la edificación y de usos que sean necesarios para concretar las determinaciones a que se refiere este artículo.
- f) Definición de los ámbitos, elementos o espacios que requieran una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, cultural o paisajístico, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas.

#### B. En el suelo urbano y en el urbanizable:

- a) La distinción, en el suelo urbanizable, entre el derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente y el de nueva incorporación.
- b) Los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, los usos prohibidos.
- c) El coeficiente de edificabilidad máximo de los diferentes sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los criterios relativos a las tipologías básicas de la edificación admitidas.
- d) La ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por plan parcial.

#### C. En el suelo rústico:

- a) La adscripción a la categoría que corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a cada categoría.
- b) La delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas, estableciendo, cuando sea preciso, los criterios para su ordenación pormenorizada.
- c) La determinación de las infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo rústico.
- d) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los proyectos que, no obedeciendo a usos y actividades ordinarias del suelo rústico, se pretendan implantar en aquel y que el plan general entienda compatibles

con su propuesta, de manera que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido, debiendo determinar de forma expresa y motivada, en su caso, los suelos que no admitan la implantación de actuaciones de interés público y social.

En relación con el contenido documental deberá incluir lo establecido en el art. 140 de la LSENPC.

"Los planes generales, deberán tener, al menos, el siguiente contenido documental:

- A. Documentación informativa:
  - a) Memoria informativa.
  - b) Planos de información.
- B. Documentación de ordenación:
  - a) Memoria justificativa de la ordenación estructurante y/o pormenorizada, ponderando, de forma expresa, los principios de ordenación ambiental, territorial y urbanística fijados en esta ley.
  - b) Planos de la ordenación estructurante y/o pormenorizada.
  - c) Normativa.
  - d) Programa de actuación urbanística, si procede.
  - e) Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- C. Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.
- D. En su caso, memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica.
  - E. Documentación ambiental."

#### AVANCE DEL PLAN GENERAL Y SU ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Los documentos que forman parte del Avance del Plan General y su estudio ambiental estratégico son los siguientes:

1.- MEMORIA VALORACIÓN EL DOCUMENTO DE ALCANCE, VALORACIÓN DE LAS INDICACIONES DE LOS ORGANISMOS Y PERSONAS INTERESADAS Y CONTESTACIÓN A LAS SUGERENCIAS DERIVADAS DEL PERIODO DE CONSULTA, Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

#### 2.- AVANCE DEL PLAN:

#### 2.1 MEMORIA INFORMATIVA Y DIAGNÓSTICO

La Memoria Informativa proporciona los datos ambientales, territoriales, socioeconómicos, y el régimen jurídico vigente en el territorio municipal, sobre el que se plantea la ordenación.

La memoria informativa realiza una descripción lo más detallada posible de la situación existente en el momento previo a la elaboración del instrumento de ordenación, recogiendo todos

aquellos aspectos que sean necesarios o de interés para el desarrollo de los trabajos, en el que se incorporará un anexo socioeconómico y un anexo básico de riesgos de competencia municipal.

Valoración de los datos aportados por la información urbanística, señalando aquellos aspectos más relevantes que han de ser considerados para el establecimiento de los criterios y objetivos de la ordenación. Diagnóstico del paisaje.

#### 2.2.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Planos de información ambiental: Planos de régimen jurídico: Planos de diagnóstico.

#### 2.3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

La Memoria de Ordenación establece los objetivos de planificación a nivel estructural, que incluyan tanto los asumidos en el acuerdo de inicio del plan como los derivados del proceso de consulta establecido en el Art. 15 del Reglamento de Planeamiento. Además, se analizan las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

#### 2.4.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

Se incluyen planos que establecen la clasificación, calificación y categorización de suelo propuesta para la totalidad del ámbito de actuación del plan en las diferentes alternativas.

#### 2.5.- ESQUEMA DE NORMATIVA.

Se especifica la normativa estructural aplicable en las distintas clases de suelo, indicando los aspectos relativos a los usos asignados a cada una de las categorías de suelo y ámbitos urbanísticos delimitados.

## 2.6.- CRITERIOS PARA LA PROGRAMACIÓN, GESTIÓN ECONÓMICA Y EJECUCIÓN DEL PLAN. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

#### 2.7.- CATÁLOGO DE PROTECCIÓN - INFORMACIÓN.

Se incluye el documento de información referido a los Bienes Patrimoniales que integran el Patrimonio Cultural del Municipio de Pájara. Se trata de un documento antecedente pero imprescindible desde el punto de vista metodológico para la correcta elaboración del Catálogo de Protección en los términos en que este instrumento de planeamiento se describe en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos y en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias. Proporciona la información necesaria y suficiente para la caracterización, evaluación y toma de decisiones con respecto a la propia catalogación final de los bienes que en él se incluyen. Los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística pormenorizada incorporarán sus correspondientes catálogos de protección que determinarán en base al presente documento de información la normativa urbanística pormenorizada que establecerá el régimen de protección del patrimonio cultural incluyendo los grados de protección, condiciones generales de las intervenciones, definición de los tipos de intervención, intervenciones permitidas en los distintos niveles de protección, entornos de protección y condiciones estéticas de los diferentes elementos catalogados.

#### 2.8.- PLAN DE MOVILIDAD URBANA Y SOSTENIBLE

Se incluye el Estudio Municipal de Movilidad y las Medidas de Ordenación cuyo objetivo general es la identificación de las necesidades y deficiencias del modelo de movilidad municipal y en base a ellas planificar y programar las actuaciones pertinentes en todas las áreas que afecten a la movilidad del municipio de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 de la Ley 13/2007 de 17 de Mayo de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias.

Pájara. 2021

MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### II.- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO

Para la realización del Estudio Ambiental Estratégico se deberá tener en cuenta el DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Muchas de las cuestiones que forman parte del Documento Inicial Estratégico, por lo que el Estudio Ambiental Estratégico deberá mantener dicha información, así como su actualización en base a lo expuesto en la propuesta de Documento de Alcance. Además, se deberá tener en cuenta las consultas recibidas.

- 1. Esbozo del contenido, objetivos principales del plan y relaciones con otros planes y programas pertinentes.
- 2. Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan.
- Las características medioambientales del municipio de Pájara que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado, en el plazo de vigencia del plan.
- 4. Problemática ambiental.
- 5. Objetivos de protección medioambiental.
- 6. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
- 7. Probables efectos significativos en el Medioambiente.
- 8. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación Plan General del Ordenación de Pájara.
- 9. Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.
- 10.Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

# 3. DISPOSICIONES LEGALES SOBRE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELOS

## 3.1 LEY 4/2017, DEL SUELO Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS (LSENPC)

#### Artículo 135.- Niveles de ordenación urbanística.

- 1. La ordenación urbanística de los municipios canarios se desarrolla en dos niveles diferentes:
  - a) La ordenación estructural, que define el modelo urbanístico del municipio.
  - b) La ordenación pormenorizada, que desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación.
- 2. La ordenación estructural se llevará a cabo en el plan general de ordenación, de acuerdo con las determinaciones previstas en esta ley.
- 3. La ordenación pormenorizada se establecerá, preferentemente, en los instrumentos de desarrollo del plan general y contendrá las determinaciones previstas en esta ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

Potestativamente, el plan general de ordenación podrá establecer la ordenación pormenorizada, en todo o en parte del término municipal, de cualquier clase y categoría de suelo.

4. Las determinaciones de la ordenación estructural prevalecerán, en caso de contradicción, sobre las determinaciones de la ordenación pormenorizada, con las excepciones previstas en el artículo siguiente.

#### Artículo 142.- Objeto y contenido.

- 1. Los planes generales de ordenación definen el modelo territorial y urbanístico del municipio en el marco, en su caso, de las directrices de ordenación y del planeamiento insular.
- 2. El plan general de ordenación contendrá, con carácter de contenido mínimo, las determinaciones de ordenación estructural del término municipal completo.
- 3. Con carácter potestativo, el plan general de ordenación podrá establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada, en todo o en parte del término municipal, de cualquier clase y categoría de suelo.
- 4. Los planes generales de ordenación responderán a los principios de mínimo contenido necesario y de máxima simplicidad.

#### Valoración:

En este documento se establecerá la ordenación estructural del municipio, que tiene por objeto la definición del modelo territorial y urbanístico del municipio.

#### Artículo 143.- Iniciativa. (Plan General)

- 1. La competencia para formular, elaborar y aprobar los planes generales de ordenación corresponde a los ayuntamientos.
- 2. El acuerdo de iniciación deberá: a) fijar la necesidad y oportunidad de la ordenación; b) designar el órgano promotor y, en su caso, el órgano ambiental, de acuerdo con sus propias normas organizativas; c) designar un director responsable de la elaboración del plan; y d) establecer un cronograma estimado de tramitación, de conformidad con el procedimiento establecido en la presente ley.

Pájara. 2021

AVANCE DEL PLAN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. Acordada la iniciación, el órgano promotor elaborará los estudios y recabará de las administraciones públicas cuantos datos e informaciones considere necesarios para la redacción del borrador del plan. Asimismo, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web del ayuntamiento, por un plazo de un mes, en la que se recabará opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación, los objetivos que se persiguen y las posibles soluciones alternativas.

- 4. A la vista de las aportaciones realizadas, el órgano promotor elaborará un borrador del plan y un documento inicial estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información: los objetivos de la planificación: el alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables; el desarrollo previsible del plan o programa; los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático; las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- 5. Dicha documentación, junto con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, se remitirá al órgano ambiental a los efectos de la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.
- 6. Una vez comprobado que la documentación presentada cumple los requisitos exigidos y, en su caso, requerida la subsanación, el órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, de acuerdo con lo previsto en la legislación básica sobre evaluación ambiental, que deberán pronunciarse en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde su recepción. La falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento, no teniéndose en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo.
- 7. Realizado el trámite de consulta, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y lo remitirá al órgano municipal competente en el plazo máximo de un mes, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, al objeto de elaborar el avance del plan.
- 8. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica del ayuntamiento y, cuando pertenezca a una administración diferente, de la sede electrónica del órgano ambiental.

#### Valoración:

Todas las fases reseñadas se han desarrollado.

#### Artículo 144.- Elaboración y aprobación.

- 1. Recibido el documento de alcance, el órgano promotor elaborará el estudio ambiental estratégico y el documento de avance del plan general, que contendrá el análisis y valoración de las diferentes alternativas de ordenación contempladas.
- 2. El documento de avance del plan general, acompañado del estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y de las personas interesadas que hayan sido previamente consultadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias.

De conformidad con lo previsto en la legislación básica sobre evaluación ambiental, la falta de emisión de los informes en el plazo fijado no interrumpirá la tramitación del procedimiento; no teniéndose en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera del plazo.

El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico y un resumen ejecutivo en los términos de la legislación básica estatal.

3. A la vista del resultado de los trámites de información pública y de consulta, el órgano promotor modificará, de ser preciso, el contenido del estudio ambiental estratégico y elaborará el documento del plan que vaya a someterse a aprobación inicial por parte del Pleno del ayuntamiento, seleccionándose aquellas

Pájara. 2021

Plan General de Ordenación AVANCE DEL PLAN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales.

El documento resultante, que incorporará la alternativa o alternativas seleccionadas, se someterá a informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales y posteriormente a información pública y a consulta de las administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles y máximo de dos meses, computados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias; estándose a lo previsto en el apartado anterior sobre la emisión de los informes.

En todo caso, tendrán la consideración de administraciones afectadas los ayuntamientos colindantes, el respectivo cabildo insular, la Administración autonómica y la Administración estatal. En concreto, la Administración autonómica emitirá un informe único, preceptivo y vinculante, sobre las cuestiones sectoriales relativas a las competencias de carácter autonómico que pudieran resultar afectadas por el plan, a través del órgano colegiado al que se refiere el artículo 12.5 de la presente ley.

Asimismo, en cumplimiento de los principios de lealtad institucional y seguridad jurídica, si el órgano informante de la Administración autonómica advirtiera que existe algún aspecto del plan sometido a informe del que pudiera resultar una manifiesta infracción del ordenamiento jurídico, lo pondrá en conocimiento de la administración que hubiera remitido dicho plan. El informe se basará estrictamente en criterios de legalidad.

El periodo de información pública se anunciará en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento.

4. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior, se introducirán las modificaciones que resulten de dicho proceso; actualizándose, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

Si como consecuencia de las alegaciones formuladas o de los informes emitidos se introdujeran cambios sustanciales en relación con el documento aprobado inicialmente, por el órgano municipal competente se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública y de consulta por plazo de cuarenta y cinco días.

- 5. La propuesta final de plan se remitirá al órgano ambiental a los efectos de formular la declaración ambiental estratégica, en el plazo máximo de dos meses, contados desde la recepción del expediente de evaluación ambiental estratégica completo, prorrogables por un mes más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al ayuntamiento.
- Si el órgano ambiental considera que la información pública o las consultas no se han realizado correctamente o que es necesaria información adicional, requerirá al órgano sustantivo para que lo subsane en el plazo máximo de tres meses. En este caso, se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Transcurridos tres meses desde el requerimiento el órgano ambiental sin que se hubiese subsanado el expediente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica, notificando al órgano municipal competente la resolución de terminación.

6. En el supuesto de que existan discrepancias sobre el contenido de la evaluación ambiental estratégica, el órgano municipal que tramita el plan trasladará al órgano ambiental un escrito fundado donde manifieste las razones que motivan la discrepancia, en los términos previstos en la legislación estatal básica.

Recibido el escrito de discrepancias, el órgano ambiental deberá pronunciarse en un plazo máximo de treinta días hábiles. Si el órgano ambiental no se pronunciase en el citado plazo, se entenderá que mantiene su criterio respecto del contenido de la declaración ambiental estratégica.

De mantenerse la discrepancia, el órgano municipal que tramita el plan elevará la misma, bien al Gobierno de Canarias cuando el órgano ambiental sea autonómico, o bien, en otro caso, al pleno municipal. En tanto no recaiga resolución expresa, se considerará que la declaración ambiental estratégica mantiene su eficacia.

7. Una vez formulada, la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el acuerdo de resolución de discrepancias, se publicará en el plazo de quince días hábiles en el Boletín Oficial de Canarias y en la sede electrónica del ayuntamiento y, cuando pertenezca a una administración diferente, en la sede electrónica del órgano ambiental.

Plan General de Ordenación AVANCE DEL PLAN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

8. Una vez publicada la declaración ambiental estratégica, el plan se someterá, con las correcciones que correspondan, a la aprobación definitiva por el pleno del ayuntamiento, que lo podrá aprobar de forma total o parcial.

El documento del plan que se someta a la aprobación definitiva deberá ir acompañado de un resumen ejecutivo que detalle las líneas básicas de la ordenación, las conclusiones de los informes emitidos por las administraciones consultadas y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

9. Tras su aprobación definitiva, el plan se publicará en el Boletín Oficial de Canarias a los efectos de su entrada en vigor, junto con la documentación prevista en la legislación estatal básica; y en la sede electrónica del ayuntamiento.

#### Valoración:

Este documento responde a lo requerido en el apartado1.

#### Artículo 136.- Ordenación urbanística estructural.

A los efectos de lo previsto en la presente ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las siguientes determinaciones:

#### A. Con carácter general:

- a) La clasificación y categorización del suelo.
- b) La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo.
- c) La delimitación de suelo urbano consolidado y no consolidado que podrá ser reajustada al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que se justifique de modo expreso la decisión adoptada en consideración a la realidad preexistente.

Los límites del suelo urbanizable con el suelo rústico podrán reajustarse, de forma puntual y en un máximo del 5% de la superficie del concreto sector, al establecerse la correspondiente ordenación pormenorizada, siempre que dicho ajuste no afecte a suelos de protección ambiental o de protección por sus valores agrarios.

- d) La determinación de la reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y otros elementos estructurantes que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Se incluirán dentro de estos, al menos, los siguientes:
  - 1) Sistemas de infraestructuras o equipamientos de carácter supramunicipal.
  - 2) Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano y en suelo urbanizable.
  - 3) Sistemas generales de otras infraestructuras o equipamientos de ámbito municipal que, por sus funciones, dimensiones o posición estratégica, deban formar parte de los elementos fundamentales de la organización municipal.
- e) Normas urbanísticas de carácter general que regulen las diferentes clases y categorías de suelo, así como las definiciones de los parámetros de la edificación y de usos que sean necesarios para concretar las determinaciones a que se refiere este artículo.
- f) Definición de los ámbitos, elementos o espacios que requieran una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, cultural o paisajístico, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas.

#### B. En el suelo urbano y en el urbanizable:

a) La distinción, en el suelo urbanizable, entre el derivado de un proceso de planeamiento o gestión vigente y el de nueva incorporación.

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- b) Los usos genéricos característicos de las diferentes áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los usos prohibidos.
- c) El coeficiente de edificabilidad máximo de los diferentes sectores de suelo urbanizable, estableciendo, en su caso, los criterios relativos a las tipologías básicas de la edificación admitidas.
- d) La ordenación mínima con precisión suficiente para su desarrollo por plan parcial.

#### C. En el suelo rústico:

- a) La adscripción a la categoría que corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a cada categoría.
- b) La delimitación de los asentamientos rurales y agrícolas, estableciendo, cuando sea preciso, los criterios para su ordenación pormenorizada.
- c) La determinación de las infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo rústico.
- d) La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los proyectos que, no obedeciendo a usos y actividades ordinarias del suelo rústico, se pretendan implantar en aquel y que el plan general entienda compatibles con su propuesta, de manera que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido, debiendo determinar de forma expresa y motivada, en su caso, los suelos que no admitan la implantación de actuaciones de interés público y social.

#### Valoración:

Dado que este documento de tramitación de la ordenación estructural es el Avance del Plan, con la definición de los objetivos de la planificación y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, nos ceñiremos a establecer la clasificación y categorización del suelo, con un nivel de desarrollo de la normativa claramente superior al del esquema o índice, lo cual permitirá evaluar ambientalmente de una forma más precisa las alternativas propuestas, así como facilitar la aportación de otras alternativas por parte de todos los interesados.

Las clases y categorías de suelo establecidas en la LSENPC son las siguientes:

#### Artículo 46.- Suelo urbano: definición.

- 1. El suelo urbano engloba los terrenos que, estando integrados legalmente o siendo susceptibles de integrarse en una trama o malla urbana, el planeamiento incluya en esta clase de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en aquellos alguna de las condiciones siguientes:
  - a) Estar ya transformados por la urbanización por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, incluyendo fosas sépticas, y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir. En todo caso, el hecho de que el suelo sea colindante con los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos, con las vías de comunicación de núcleos entre sí o con carreteras, no comportará, por sí mismo, la condición de suelo urbano, salvo que se trate de travesías a partir del primer cruce con calle urbana.
  - b) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos tercios de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.
- 2. A los efectos de la presente ley se considera trama o malla urbana una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministros de los que puedan servirse esos terrenos, sin que se encuentren completamente desligados del entramado urbanístico ya existente.
- 3. Igualmente, se considerarán integradas legalmente en la trama o malla urbana aquellas construcciones, edificaciones y parcelas existentes en áreas consolidadas por la urbanización o la edificación que el planeamiento general asuma e incorpore a la ordenación.

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4. Asimismo, son suelos urbanos los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

5. También es suelo urbano aquel que, aun no estando clasificado por el planeamiento, reúna los presupuestos y las condiciones a que se refieren los anteriores apartados.

#### Artículo 39.- Suelo urbanizable: definición y criterios de clasificación.

- 1. El suelo urbanizable está integrado por los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo para su transformación mediante su urbanización, con el fin de atender necesidades reales de ocupación de suelo, que no pueden ser satisfechas por otros suelos clasificados con anterioridad que estén sin desarrollar. No obstante, cuando las necesidades de municipio lo impongan, el planeamiento podrá clasificar nuevo suelo urbanizable previa desclasificación de suelo ya clasificado de igual superficie.
- 2. La clasificación deberá realizarse atendiendo a los siguientes criterios:
  - a) La superficie de los terrenos correspondientes lo será como ensanche, en contigüidad y extensión, sin solución de continuidad alguna, con suelo urbano existente. No podrá clasificarse suelo urbanizable en extensión de asentamientos rurales y agrícolas.
  - b) Los suelos urbanizables clasificados con anterioridad, cambiando en su caso el sistema de ejecución, y, en lo necesario, los nuevos aprovechamientos que asigne el planeamiento deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos concretos de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico. A estos efectos, la extensión a clasificar se habrá de justificar en función del crecimiento poblacional y la superficie edificada para los distintos usos en los últimos diez años, así como, en el mismo periodo, la extensión y capacidad de los suelos urbanos y urbanizables clasificados por el planeamiento anterior y su grado de desarrollo y ejecución.
  - c) Los sistemas generales deben tener capacidad para satisfacer la demanda de recursos y servicios provenientes de las implantaciones que se establezcan, sean residenciales, turísticas, industriales, comerciales o cualquier otra.
  - d) Con carácter excepcional, el planeamiento general podrá prever suelo urbanizable aislado para usos no residenciales, cuando resulte inviable su localización en extensión y contigüidad con suelo urbano por razones ambientales o demandas sociales, siempre y cuando lo permita el planeamiento insular.
- 3. La superficie de suelo urbanizable se dividirá en sectores. Cada sector será un ámbito de suelo que conforme una unidad geográfica y urbanística homogénea, adecuada para ser ordenada de manera pormenorizada, bien por el planeamiento general bien por el planeamiento de desarrollo. A estos fines, los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características físicas y urbanísticas homogéneas, y su perímetro deberá estar delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres o por elementos naturales o artificiales preexistentes.

#### Artículo 34.- Suelo rústico: categorías y subcategorías.

Dentro del suelo que se clasifique como rústico, el planeamiento establecerá todas o algunas de las siguientes categorías y subcategorías:

- a) Suelo rústico de protección ambiental (SRPA), cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - 1) Suelo rústico de protección natural (SRPN), para la preservación de valores y recursos naturales o ecológicos, incluidos los hidrológicos y los forestales cuando sean objeto de conservación, recuperación y, en su caso, aprovechamiento tradicional.
  - 2) Suelo rústico de protección paisajística (SRPP), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos, así como los usos tradicionales que han conformado el paisaje.
  - 3) Suelo rústico de protección cultural (SRPCU), para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico, etnográfico o paleontológico, así como su en entorno inmediato.

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

4) Suelo rústico de protección de entornos (SRPEN), para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de espacios naturales, de núcleos de población y de itinerarios de especial interés cultural. La adscripción a esta subcategoría es compatible con cualquier otra enumerada en este artículo, permitiendo establecer determinaciones más restrictivas.

- 5) Suelo rústico de protección costera (SRPCO), para la ordenación del dominio público marítimoterrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección, cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable y en ellos se encuentren presentes valores naturales que justifiquen esta categorización. La adscripción a esta subcategoría es compatible con cualquier otra de las enumeradas en este artículo, permitiendo establecer determinaciones más restrictivas en función de estos valores.
- b) Suelo rústico de protección económica (SRPE), cuando los terrenos cuenten con valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para su aprovechamiento, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - Suelo rústico de protección agraria (SRPAG), para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero, piscícola, de pastoreo y otros aprovechamientos o usos compatibles.
  - 2) Suelo rústico de protección forestal (SRPF), para la ordenación del aprovechamiento y la explotación intensiva de recursos forestales, incluyendo la reforestación con igual finalidad.
  - 3) Suelo rústico de protección hidrológica (SRPH), para la protección de las cuencas, así como para la ordenación del aprovechamiento y la explotación de recursos hidrológicos, tanto en superficie como subterráneos, cuando no se categoricen como protección ambiental, garantizando en todo caso las necesidades hídricas de la zona.
  - Suelo rústico de protección minera (SRPM), para la ordenación de la explotación de recursos minerales.
- c) Suelo rústico de asentamiento (SRA), cuando existan núcleos de población consolidados, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR), integrado por aquellos núcleos de población existentes con mayor o menor grado de concentración, donde las actividades agrarias, en el caso de existir, tienen un carácter meramente residual y, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.
  - 2) Suelo rústico de asentamiento agrícola (SRAG), integrado por aquellas áreas de explotación agropecuaria en las que haya habido un proceso de edificación residencial relacionado con dicha explotación, siendo la edificación justificada y proporcional a la actividad desarrollada.
- d) Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI), para el establecimiento de las mismas y de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de los sistemas generales viarios, los de telecomunicaciones, los energéticos, los hidrológicos, los de abastecimiento, saneamiento y otros análogos, así como para la implantación de las dotaciones y los equipamientos que sea preciso en suelo rústico. Esta categoría será compatible con cualquier otra de las previstas en este artículo, si bien su localización en suelo rústico de protección ambiental o de protección agraria deberá estar justificada por la funcionalidad de la infraestructura o por la dificultad técnica o económica de situarse en otras subcategorías.
- e) Suelo rústico común (SRC), integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - Suelo rústico común de reserva (SRCR), aquel que deba preservarse para futuras necesidades de desarrollo urbano.
  - Suelo rústico común ordinario (SRCO), aquel que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico.

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### Artículo 35.- Delimitación y ordenación del suelo rústico de asentamiento.

- 1. A los efectos de la delimitación de los asentamientos, en ausencia de determinación expresa del plan insular de ordenación, se considera núcleo de población a un conjunto de, al menos, diez edificaciones residenciales que formen calles, plazas o caminos, estén o no ocupados todos los espacios intermedios entre ellas; también tendrá esta consideración un conjunto con un número inferior de edificaciones que, sin embargo, cuente con una población residente superior a 40 personas.
- 2. Igualmente, forman parte del núcleo de población las edificaciones que, estando separadas del conjunto, se encuentren a menos de 200 metros de los límites exteriores del mismo. A los efectos del cómputo de esa distancia se excluyen los terrenos ocupados por instalaciones agropecuarias, industriales y otras equivalentes, instalaciones deportivas, cementerios y otras análogas, así como barrancos que sean cruzados por puentes. El espacio que separa el conjunto del núcleo de población de estas edificaciones aisladas en ningún caso forma parte del asentamiento, teniendo la subcategoría que le corresponda en función de sus características.
- 3. El perímetro del asentamiento vendrá determinado por la ocupación territorial actual del conjunto edificatorio del núcleo de población señalado en el apartado 1 y el necesario para atender el crecimiento vegetativo futuro, incluyendo el suelo preciso para las dotaciones y equipamientos que correspondan, cuando no sea posible su localización en el interior del asentamiento.
- 4. El planeamiento general mantendrá la estructura rural de los asentamientos, mejorando, en su caso, los viales existentes y evitando la apertura de nuevos, salvo excepciones que pretendan la colmatación interior o, en su caso, la comunicación de viviendas interiores consolidadas.
- 5. El planeamiento general, o, en su caso, los planes y normas de espacios naturales protegidos, determinará la ordenación estructural de cada asentamiento teniendo en cuenta la red viaria estructural y las interconexiones y desarrollos necesarios para mejor funcionalidad y aprovechamiento del suelo, en previsión de los crecimientos poblacionales y las actividades propias del lugar de que se trate en cada caso. Asimismo, podrá fijar la delimitación y parámetros de ordenación de unidades de actuación que pudieran ser necesarias para una correcta ordenación pormenorizada.
- 6. Igualmente, los instrumentos mencionados podrán incorporar la ordenación pormenorizada de todo o de parte del asentamiento, en particular de las partes o áreas que presenten una ocupación igual o superior a dos tercios de aquella, sin que la nueva edificabilidad que se otorgue pueda ser superior al 25% de la ya materializada. El planeamiento deberá determinar la contribución al sostenimiento de las dotaciones y equipamientos que las nuevas ocupaciones generen. En defecto de aquellos instrumentos, la ordenación de esos asentamientos se efectuará mediante plan especial de ordenación.
- 7. En particular, el suelo de los asentamientos rurales que reúna los servicios a que se refiere el artículo 46.1.a) de esta ley, con la dimensión que se establezca reglamentariamente, tendrá la consideración de suelo en situación de urbanizado a los efectos de la legislación estatal de suelo.

#### Valoración:

Dado que el Plan Insular carece de determinación expresa para la delimitación de los asentamientos rurales, serán de plena aplicación las establecidas en este artículo.

Esto supone que en función de lo establecido en el apartado 6, aunque se hable en términos de edificabilidad, el número de viviendas nuevas que se podrán permitir no podrá ser superior al 25% de las existentes.

# 3.2 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.

#### NORMATIVA DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TURISMO DE CANARIAS

Gran parte del contenido de las Directrices de Turismo contienen determinaciones sobre las que se ha legislado con posterioridad: Modificaciones de la Ley de Turismo, Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias, etc., sin que se haya realizado la derogación expresa de las mismas o su modificación.

En este documento de Ordenación Estructural nos limitaremos a comentar aquellas determinaciones que afecten a la misma, remitiendo al documento de ordenación pormenorizada la valoración de las de tal carácter.

Se valoran a su vez, las determinaciones establecidas para el planeamiento insular, que complementan las ya realizadas al analizar las determinaciones del Texto Consolidado del Plan Insular en relación con las determinaciones de la LSENPC en el apartado 3.1.5. 10 de la Memoria de Información III.

#### Directriz 7. Definición del modelo. (ND)

- 2. Constituyen criterios para la implantación territorial del modelo turístico, los siguientes:
  - a) La extensión territorial del uso turístico deberá atemperarse, actuando exclusivamente sobre las áreas ya clasificadas con destino turístico, sin admitir la nueva clasificación de suelo urbanizable con dicho destino y reorientando las iniciativas hacia la rehabilitación del espacio turístico consolidado y la renovación de la planta alojativa existente, ordenando e incentivando el tránsito hacia la nueva orientación.
  - b) La determinación de los ritmos y límites de crecimiento de las zonas turísticas 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.
  - c) .....
  - d) 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.
  - e) ....
  - f) .....

- El apartado 2 a) estaría sustituido de hecho por lo contemplado en el artículo 12 de la Ley 6/2009, según redacción resultante de la Disposición Adicional Décima de la Ley 14/2014, tal y como se desarrolla más adelante.
- La capacidad de carga insular ha quedado establecida en el artículo 76 del Plan Insular. Ver apartado 3.1.5. 10 de la Memoria de Información Régimen Jurídico.
- El Plan General ha de tener como objetivo fundamental mente la recualificación turística del ámbito conforme se establece en el apartado d).

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### Directriz 8. Definición del modelo insular. (ND)

El planeamiento insular establecerá el modelo de desarrollo turístico de cada isla, de acuerdo con la legislación específica y de conformidad con la planificación y normativa sectoriales, y con los objetivos, criterios y determinaciones contenidas en las presentes Directrices de Ordenación, definiendo:

- a) Las zonas turísticas de la isla, incluyendo dentro de ellas los ámbitos territoriales en que se desarrollen o puedan desarrollarse actividades turísticas alojativas o complementarias.
- b) Las estrategias referidas a los productos turísticos implantados y que deba ofrecer la isla, que deberán adecuarse especialmente a los rasgos identificadores y diferenciadores de la oferta, sobre la base de los recursos naturales, humanos y turísticos insulares, las infraestructuras y equipamientos disponibles, la imagen insular y las estrategias de comercialización.
- c) La concreción de la oferta de ocio con incidencia territorial, sus condiciones de implantación y, en su caso, su distribución territorial.
- d) Los criterios complementarios de referencia orientadores de la formulación y ejecución de la política turística, dentro del marco establecido en las presentes Directrices de Ordenación y en la normativa sectorial de aplicación.
- e) Los criterios o normas de coordinación administrativa en el ámbito insular para la gestión del modelo de desarrollo turístico que se implante.

#### Valoración:

- En este artículo se establecen las determinaciones que ha de desarrollar el planeamiento insular. Entendemos que tienen carácter complementario a lo dispuesto en la LSENPC, salvo que sean contradictorias con las mismas al exceder el nuevo ámbito competencial establecido, ya comentado al analizar el texto consolidado del planeamiento insular.
- El apartado a) y c) se contemplan en la LSENPC
- El resto no tienen mayor incidencia en relación con el análisis que se realiza.

#### Directriz 9. Ordenación. (ND)

- 1. El planeamiento general, en el marco de las determinaciones del planeamiento insular, definirá la estructura de las zonas turísticas atendiendo, en su caso, a la legislación específica y en base a los siguientes elementos:
- a) Las vías que organizan la accesibilidad con rango territorial, y la red que relaciona entre sí las áreas y núcleos urbanos. (OE)
- b) Los espacios destinados a dotaciones y equipamientos al servicio del agregado de áreas y núcleos turísticos del municipio. (OE y OP)
- c) Los espacios libres públicos, y los espacios naturales funcional o paisajísticamente vinculados al uso y disfrute del lugar y a la organización del ocio de los visitantes y, en particular, las playas. (OE y OP)
- 2. En la definición de las zonas turísticas por el planeamiento insular, primarán los criterios de crecimiento por consolidación de los terrenos ya clasificados situados en contigüidad con los núcleos y urbanizaciones turísticas existentes, considerando excepcionales las actuaciones aisladas, incluso cuando se encuentren previamente clasificadas.
- 3. Los instrumentos de ordenación urbanística regularán las zonas turísticas conforme a los siguientes criterios: (OE y OP))
- a) Las áreas consolidadas, integradas por los núcleos turísticos existentes, serán ordenadas mediante la estructuración urbana y zonificación de usos, previsión de equipamiento y diversificación del espacio y la oferta turísticos, definiendo las zonas en que no se permiten nuevos crecimientos. (OP)

- b) En las áreas susceptibles de nuevas implantaciones turísticas, por encontrarse ya clasificadas y calificadas para dicho uso, el planeamiento podrá destinar a tal fin, prioritariamente, aquéllas que ocupen los intersticios y la extensión del espacio turístico existente, que se encuentren más cercanas al litoral, y que cuenten con un mayor grado de urbanización. Excepcionalmente, conforme al modelo definido en el planeamiento insular, podrán seleccionarse áreas destinadas a la implantación de actuaciones aisladas, basadas en el equipamiento complementario, y localizadas en contigüidad o en el en entorno de las áreas consolidadas o, con mayor grado de excepcionalidad, en áreas aisladas, igualmente clasificadas previamente, unas y otras, como suelo urbanizable. (OE)
- c) En el resto de la zona turística no clasificado previamente como suelo urbano o urbanizable con destino turístico, el planeamiento distinguirá las áreas destinadas a la preservación de los terrenos con mayor aptitud, a largo plazo, para soportar desarrollos turísticos, que serán clasificadas preferentemente como suelo rústico de protección territorial, limitando las posibilidades de implantación de actuaciones de interés general, a fin de no hipotecar el valor potencial de las mismas. (OE)

#### Valoración:

- El apartado 2, es una determinación para el planeamiento insular.
- Lo determinado en el apartado 3 b) sobre los ámbitos aislados, está condicionado por lo establecido el artículo 12 de la Ley 6/2009, así como por lo establecido en el artículo 39 de la LSENPC.
- Lo contemplado en el apartado 3 c), establece un criterio claro para la clasificación y categorización del suelo rústico de reserva.

#### Directriz 10. Ordenación de las actuaciones de interés general en suelo rústico. (PI)

- 1. (ND) En el suelo rústico, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica, el planeamiento insular establecerá las condiciones y límites de la implantación excepcional del uso turístico en los ámbitos susceptibles de albergar actuaciones de interés general con dicho destino, para lo que tendrá en cuenta, entre otros factores, la disponibilidad de suelo urbanizable clasificado con destino turístico, susceptible de albergar equipamiento complementario.(PI)
- 2. (ND) El planeamiento insular deberá establecer las condiciones de implantación en suelo rústico de instalaciones con destino recreativo o deportivo, que deberán ser legitimadas mediante el correspondiente instrumento de ordenación territorial específico, con los siguientes criterios: (PI)
- a) En caso de incorporar plazas de alojamiento turístico o residencial, deberán planificarse y tramitarse como actuaciones de interés general de carácter turístico.
- b) Las infraestructuras de acceso desde los sistemas generales existentes se realizarán, en su caso, aprovechando y mejorando vías existentes y, en todo caso, con la menor sección y dimensión posibles, reduciendo al máximo los efectos sobre el territorio y el paisaje. Las restantes conexiones infraestructurales habrán de desarrollarse enterradas, siquiendo el trazado de la vía de acceso. (OE)
- c) Las instalaciones deberán cuidar con especial esmero su concreta situación y distribución mediante un análisis profundo del lugar, de sus características naturales, paisajísticas y culturales, adaptando su diseño a la mismas y utilizando en su ajardinamiento especies de la flora autóctona propias de la zona. (OE)
- **3.** (NAD) Las actuaciones de establecimientos turísticos vinculados a un campo de golf como equipamiento complementario que se desarrollen en suelo rústico, deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a) El campo deberá tener dieciocho hoyos y par setenta, como mínimo.
- b) El establecimiento alojativo turístico vinculado deberá pertenecer a la modalidad hotelera con una capacidad máxima de doscientas plazas alojativas.

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### Valoración:

- Las Disposiciones del Plan Insular sobre las actuaciones permitidas en suelo rústico han sido ya analizadas en el apartado 3.1.5. 10 de la Memoria de Información sobre Régimen Jurídico. El Plan Insular no contempla capacidad alojativa asociada a los equipamientos recreativos o deportivos, por lo que lo contemplado en 2 a) y 3 b), no es viable.
- El resto de las determinaciones se consideran como criterios complementarios a los ya establecidos por el Plan Insular.

#### Directriz 11. Ordenación urbanística. (ND)

- 1. El planeamiento insular establecerá las condiciones de sectorización del suelo urbanizable turístico ya clasificado por el planeamiento general. La oportunidad y conveniencia de la sectorización será establecida en función de los límites y en correspondencia temporal con los ritmos del crecimiento fijados por el propio planeamiento, dentro del marco señalado por la legislación específica.(PI)
- 2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico ordenarán las áreas destinadas a uso turístico definiendo como elementos principales de su estructura las piezas urbanas destinadas a dotaciones, equipamiento y espacios libres públicos, y los viales conectores entre las zonas destinadas a alojamiento y las de equipamiento, y de éstas entre sí, de acuerdo con la organización que se prevea para el ocio de los visitantes. (OP)
- 3. El planeamiento habrá de contener la definición explícita, gráfica y literaria, y la justificación del modelo urbano basado en estos elementos de estructura, en relación con los productos turísticos previstos y adecuados a los recursos disponibles en su ámbito. (OP)
- 4. Contendrán igualmente la definición de las características paisajísticas, funcionales, formales y constructivas de los espacios libres públicos, adecuadas a la imagen del destino turístico, a la tipología de productos del ámbito, y al perfil de la demanda prevista. (OP)
- 5. En las zonas turísticas, cualquiera que sea el destino turístico, residencial o mixto del sector correspondiente, el planeamiento urbanístico habrá de aplicar en el suelo urbanizable los estándares de infraestructuras y servicios, así como los objetivos y criterios para el diseño y ejecución de la urbanización turística fijados en la normativa sectorial vigente. (OP)
- 6. El planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de un ámbito o sector con destino turístico, y que no tenga por objeto actuaciones de rehabilitación o renovación urbana de áreas consolidadas, habrá de acreditar, para su aprobación, la disponibilidad y capacidad de los sistemas generales referidos a los siguientes servicios e infraestructuras: (OP)
- a) Recursos e instalaciones de regulación y abastecimiento de agua.
- b) Recursos e instalaciones de distribución de energía eléctrica.
- c) Sistemas de depuración y evacuación de aguas residuales, con depuración y reutilización de los efluentes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales.
- e) Sistemas de eliminación y vertido de residuos urbanos.
- f) Red viaria y sistema de transporte público colectivo.
- g) Servicio de extinción de incendios e infraestructura contra incendios.
- h) Dotaciones de protección civil y salvamento.

- El apartado 1, no ha lugar en tanto ya no existe el suelo urbanizable no sectorizado.
- En el resto de los apartados se establecen determinaciones a contemplar en la ordenación pormenorizada.

Plan General de Ordenación AVANCE DEL PLAN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### Directriz 13. Ordenación del uso alojativo turístico. (ND)

En las zonas turísticas, los instrumentos de planeamiento urbanístico establecerán la zonificación con el objetivo de favorecer la máxima diversificación posible de los productos, definiendo para ello la gama alojativa y de equipamiento complementario adecuada a las condiciones y estructura del lugar, a su paisaje natural, a los recursos turísticos, a la imagen del destino y a las características de la demanda a que se oriente el modelo turístico que se pretende implantar. (OP)

#### Valoración:

Determinaciones para contemplar en la ordenación pormenorizada.

#### Directriz 14. Equipamiento turístico complementario.

- 2. (NAD) La autorización de establecimientos dedicados a actividades turísticas complementarias, con o sin alojamiento vinculado, requerirá la acreditación de la calidad y entidad suficientes del proyecto, que habrá de constituir un instrumento significativo para la diversificación y cualificación de la oferta turística canaria y, en especial, de la zona y área turística en que se sitúen. (OE)
- 3. (ND) El planeamiento insular prestará especial atención a la potenciación de la oferta turística complementaria de relevancia, y en especial a la implantación de parques temáticos de ocio, equipamientos deportivos y equipamientos de congresos y convenciones, y a los requerimientos de localización y oferta alojativa vinculada que puedan requerir, de acuerdo con las determinaciones de la planificación turística.(PI)
- 4. (ND) El planeamiento insular deberá establecer, o fijar los criterios para que el planeamiento urbanístico defina los tipos y condiciones del equipamiento turístico complementario cuya implantación deba ser fomentada en las diferentes áreas de la zona turística, regulando las pautas de integración urbana y paisajística y los parámetros de calidad. Incluirá las condiciones de los equipamientos susceptibles de acogerse a la medida de fomento del traslado de plazas alojativas establecida en el apartado 1.c. 2) de la Directriz 19. (PI)
- 5. (ND) El planeamiento insular atenderá a las necesidades de renovación y mejora de la oferta de equipamiento turístico complementario menos competitiva, haciendo especial énfasis en los aspectos de la calidad ambiental, del servicio, la gestión y la capacitación. (PI)
- 6. (ND) El planeamiento insular establecerá las condiciones que deban cumplir las actividades turísticas complementarias que ocupen grandes extensiones de suelo, como los campos de golf, puertos deportivos, aeroclubs, parques temáticos y otros que defina, destinados al ocio, deporte, aventura y espacios libres. La regulación a establecer atenderá especialmente a las condiciones de calidad y de integración urbana y paisajística, así como a garantizar la viabilidad económica de las actuaciones. El planeamiento insular podrá calificarlas como equipamientos estructurantes de ámbito insular, e incluso establecer su concreta localización. (PI)
- 7. (NAD) Los proyectos de campos de golf habrán de garantizar un consumo mínimo de recursos, en particular de agua, así como un menor impacto territorial, a cuyo fin incluirán la recuperación paisajística del lugar y adaptarán, en su caso y de acuerdo con el entorno en que se sitúen, la morfología de campos áridos. (OP)
- 8. (ND) El planeamiento general y las ordenanzas municipales establecerán las condiciones óptimas de autorización y funcionamiento de los establecimientos dedicados al comercio, la restauración y el ocio dentro de las zonas turísticas. (OP)
- 9. (NAD) Las administraciones públicas cuidarán con especial celo el mantenimiento de las condiciones de calidad en las áreas y establecimientos comerciales, y habilitarán programas específicos de medidas para incentivar la rehabilitación y mejora de dichos espacios. (OP)

- Los apartados 3,4,5 y 6, son determinaciones para el planeamiento insular que se considera que mantienen su vigencia.
- En relación con el apartado 4, hay que señalar que la directriz 19, ha sido derogada.

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- En los apartados 7, 8 y 9 se establecen determinaciones a contemplar en la ordenación pormenorizada.

#### Directriz 15. Otras condiciones de calidad del espacio turístico. (NAD)

- 1. Para la mejora del paisaje urbano en la ciudad turística consolidada y la disminución de la polución visual, se desarrollarán Planes Territoriales Especiales que establezcan, en los núcleos o zonas turísticas, las condiciones de desarrollo de proyectos de imagen y marca que integren y limiten los elementos de señalización, material de publicidad, infraestructuras de telecomunicación, mobiliario urbano genérico, áreas naturales, playas, terrazas y otros elementos del paisaje.
- 2. En desarrollo de los instrumentos de planeamiento territorial anteriores, las administraciones públicas, y en particular los ayuntamientos, coordinarán sus competencias concurrentes o exclusivas que afecten a la calidad de la experiencia turística, especialmente las relacionadas con la calidad del espacio turístico, estableciendo niveles mínimos o de referencia para los parámetros que se consideren relevantes para garantizar la prestación de servicios turísticos satisfactorios por parte de los municipios.
- 3. En particular, se atenderá directamente o mediante la formulación de Planes Especiales de Ordenación, ordenanzas municipales o proyectos de ejecución, a los siguientes factores: (OP)
- a) El equipamiento de los espacios públicos de esparcimiento, en particular los paseos, parques y jardines y la regulación de las actividades que, eventualmente, se concedan en los mismos.
- b) El mobiliario urbano.
- c) La señalización.
- d) La localización, diseño y servicio de los centros de información turística y de asesoramiento a los usuarios turísticos.
- e) Los accesos rodados y la dotación y funcionamiento de los aparcamientos.
- f) La regulación de la publicidad exterior y los rótulos.
- g) La ocupación del suelo público o colectivo por empresas privadas en zonas peatonales y áreas comerciales.
- h) La limpieza y la recogida y tratamiento de los residuos urbanos.
- i) El funcionamiento de las infraestructuras de suministro de agua, energía y telecomunicaciones.
- j) La seguridad ciudadana.
- k) El control de calidad de las aguas de piscinas y playas, y la limpieza de la arena.
- I) El funcionamiento de los servicios públicos sanitarios, de incendios y otros.
- m) La vigilancia ambiental en materia de higiene, ruidos, contaminación y otros.
- n) La vigilancia y mantenimiento de las playas.
- o) La recuperación y mantenimiento de los caminos históricos y senderos rurales.

- Los apartados 1 y 2, se considera obsoletos, dada la aprobación de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.
- En el apartado 3 se regulan cuestiones, para las que el instrumento adecuado para su tratamiento son las ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

#### Directriz 17. Calidad de la edificación.

- 1. (ND) Las normas sectoriales y las ordenanzas municipales de edificación establecerán condiciones de calidad ambiental y arquitectónica para la nueva edificación y la rehabilitación de la edificación existente, considerando las áreas turísticas como conjuntos que requieren de una especial calidad arquitectónica y fijando, en función de las diferentes características, determinaciones concretas en las siguientes materias:
- a) Dotación de instalaciones de ahorro en los consumos de agua y energía y reducción de residuos, fomentando el uso eficiente de las energías implantadas mediante cogeneración u otras, el aprovechamiento de energías renovables y la utilización de instalaciones domóticas.
- b) Calidad de diseño arquitectónico en sus aspectos compositivos y en la calidad y durabilidad de los materiales empleados, procurando que los nuevos edificios sirvan como referentes por su grado de inserción en el paisaje urbano y su calidad arquitectónica y ambiental.
- c) Sostenibilidad del diseño y la construcción, propiciando el desarrollo de proyectos innovadores desde el punto de vista de la utilización de materiales y soluciones arquitectónicas bioclimáticas que minimicen el consumo energético.
- 2. (NAD) Las administraciones públicas fomentarán la adhesión voluntaria al sistema comunitario de gestión y auditorías medioambientales, así como a los sistemas de calidad de los servicios y la gestión turística.

#### Valoración:

- En esta Directriz se regulan cuestiones, para las que el instrumento adecuado para su tratamiento son las ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

#### Directriz 18. Renovación edificatoria. (NAD)

- 3. La renovación edificatoria constituye un objetivo de las presentes Directrices, que será impulsado por las administraciones públicas canarias mediante incentivos económicos y financieros, al tiempo que con el desarrollo de programas de rehabilitación urbana en las áreas señaladas por su necesidad y oportunidad de renovación, que prestarán específica atención a las áreas comerciales en zonas turísticas. (OP)
- 4. Dentro de las zonas turísticas, el planeamiento general podrá, y cuando así lo requieran las determinaciones del planeamiento insular, deberá delimitar las áreas en que se aprecie la necesidad de rehabilitación de las edificaciones existentes, y concretar las condiciones para el uso efectivo de tales edificaciones, incluso previa declaración, en su caso, de la situación de ruina legal. Estas áreas podrán tener el carácter de áreas de rehabilitación integral. El incumplimiento por los propietarios, en el plazo que se señale, del deber de renovación, mediante la ejecución de las obras precisas para mantener la edificación en las condiciones de uso efectivo establecidas, deberá ser sancionado conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y, en su caso, permitirá al municipio proceder a la sustitución de los propietarios incumplidores, en los términos establecidos en los artículos 149 y 150 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. (OP)

#### Valoración:

- El apartado 3 y parte del 4, se consideran obsoletos, dada la aprobación de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.
- El final del apartado 4, regula situaciones disciplinarias que no atañen al planeamiento.

#### Directriz 20. Rehabilitación urbana.

- 1. (NAD) El mantenimiento de las infraestructuras urbanas y los espacios libres y dotaciones públicas, constituye un deber de las administraciones públicas. La importancia del espacio público turístico exige la articulación de mecanismos que garanticen el cumplimiento de tal deber, en las condiciones de calidad y servicio adecuados al destino turístico. (OP)
- 2. (NAD) La rehabilitación urbana tiene por objeto recualificar el espacio turístico mediante intervenciones públicas parciales o integrales. Constituirá uno de los objetivos básicos de las operaciones de rehabilitación urbana el impulso a las actuaciones de renovación edificatoria. (OP)

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. (ND) La rehabilitación podrá limitarse a intervenciones parciales, en cuyo caso, el planeamiento que defina las actuaciones urbanísticas parciales integrará las diferentes estrategias de intervención que puedan coincidir sobre un mismo ámbito. Estas intervenciones podrán tener por objeto: (OP)

- a) Las zonas saturadas, áreas con su capacidad de carga agotada, que requerirán del establecimiento de determinaciones para impedir los nuevos crecimientos turísticos y fomentar, en su caso, la disminución de su densidad y capacidad alojativa.
- b) Las zonas mixtas, en las que la presencia de usos y edificaciones residenciales o industriales junto a las turísticas disminuyan la calidad turística de la zona, que requerirán del establecimiento de determinaciones de zonificación y, en su caso, fomento del traslado de determinadas actividades, conforme a los criterios enunciados en las presentes Directrices.
- c) Las zonas insuficientemente dotadas que, en relación con su capacidad alojativa, presenten deficiencias en materia de infraestructura viaria, saneamiento, abastecimiento de agua o recogida de residuos, conforme a lo establecido en la normativa sectorial vigente, y que requerirán de operaciones limitadas para corregir dichas insuficiencias infraestructurales.
- 4. (ND) Precisarán de intervenciones integradas de rehabilitación las áreas urbanas que presenten una notable falta de calidad o un deterioro del espacio urbano, o cuya oferta turística se encuentre en declive o en riesgo de entrar en declive. Orientativamente, se considerarán como factores relevantes, a la hora de que el planeamiento reconozca y delimite estas áreas, los siguientes (OP)
- a) Estado de las infraestructuras y servicios, por referencia a los regulados en la normativa sectorial vigente.
- b) Inadecuación de los establecimientos destinados a alojamiento y equipamiento complementario, y necesidad de amplia renovación de estos, establecidas por referencia a la antigüedad de los edificios y la necesidad de adaptación a la demanda.
- c) Exceso de densidad del alojamiento turístico en el área o núcleo considerado. Se entenderá a estos efectos que un área puede estar en situación de declive si supera el límite de densidad bruta de 200 plazas por hectárea, sin perjuicio de que densidades menores puedan también inducir o expresar deterioro urbano.
- d) Falta de adecuación a los requerimientos de la demanda, reflejados en bajos índices de satisfacción, problemas de comercialización y descenso de la ocupación respecto de otros ámbitos de la misma zona turística.
- e) Estado de deterioro del medio ambiente, y capacidad de rehabilitación o compensación, en aspectos tales como polución, residuos, ruido, pérdida de paisaje natural, de flora y fauna, congestión, aguas residuales y erosión de la costa. Afecciones negativas, de naturaleza ambiental, paisajística y funcional, que el área proyecta en su entorno.
- f) Capacidad de acogida de visitantes por referencia a las infraestructuras de transporte y acceso, recursos, suministros y servicios técnicos urbanos, y equipamiento sanitario.
- g) Capacidad urbanística del área para incorporar nuevos establecimientos turísticos, alojativos o de oferta complementaria, por rehabilitación o construcción de nueva planta.
- h) Incidencia social y económica previsible de la eventual revitalización del área en el desenvolvimiento de las comunidades locales.

- El art.100.3 de la LSENPC regula lo mismo que el apartado 3 de este artículo.
- En el resto de los apartados se establecen determinaciones a valorar en la ordenación pormenorizada tal y como establece la Directriz 21.

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

Directriz 21. Delimitación y definición de la estrategia de rehabilitación. (ND) (R) por el número 2 de la disposición adicional octava de la Ley [CANARIAS] 2/2013, 29 mayo, de renovación y modernización turística de Canarias

- 1. Los planes generales de los municipios turísticos, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por el planeamiento insular, contendrán expresamente un análisis pormenorizado de las circunstancias de los núcleos turísticos y de los factores relevantes enunciados en el apartado 4 de la Directriz anterior, delimitando las áreas de rehabilitación urbana, y estableciendo la ordenación pormenorizada o la remitirán al planeamiento de desarrollo. En cualquier caso, se considerarán y delimitarán áreas de rehabilitación urbana al menos dentro de los núcleos que se definen en el anexo a las presentes Directrices. (OP)
- 2. La Administración que formule el instrumento de planeamiento que delimite un área sujeta a actuación urbanística, incorporará dentro del propio instrumento, o elaborará separadamente, un documento de estrategia, como marco organizativo y técnico de la misma que, en el caso de las áreas de rehabilitación urbana, tendrá el carácter de acto preparatorio del planeamiento urbanístico detallado que haya de regular las actuaciones y, en todo caso, incorporará la definición de los demás contenidos y previsiones que sean requeridos por la singularidad de la operación urbanística correspondiente. (OP)
- 3. En la elaboración del documento de estrategia, deberá prestarse especial atención a la participación de los agentes económicos afectados y las organizaciones sociales y empresariales del sector, así como a la coordinación con las restantes administraciones. (OP)
- 4. El documento de estrategia integrará aquellos de los siguientes contenidos que se consideren oportunos o relevantes para la actuación a que se refiere:
- a) Previsiones, oportunidades y limitaciones deducidas del planeamiento de aplicación en el área.
- b) Planes y programas aplicables en materia sectorial de turismo.
- c) Contexto director y de ayudas de la Unión Europea referido a la cualificación de áreas turísticas, al medio ambiente y a la financiación de infraestructuras y recursos.
- d) Proyectos de las administraciones públicas previstos, con influencia en el área.
- e) Actores públicos y privados que se prevé incluir en la operación, Administración pública actuante, forma o formas consorciadas o mercantiles que se adoptarán para la ejecución de las acciones, y tipo de compromisos que han de asumir las administraciones públicas actuantes entre sí y de ellas con los particulares.
- f) Predeterminación de los recursos financieros para afrontar las actuaciones, fundamentación de su origen, y estrategia específica de captación de inversores, de mercado y de incentivos.
- g) Marco de consultas públicas, de información y difusión, que ha de disponerse para la comunicación de la actuación y la implicación en ella de la población y de inversores y empresarios interesados.
- h) Previsiones sobre objetivos, acciones urbanísticas y tipos de proyectos requeridos en el área.
- i) Previsión del plazo para la redacción del o los planes correspondientes, determinación de la iniciativa de planeamiento, y estimación de requerimientos técnicos y presupuesto de la redacción.
- j) Propuesta de establecimiento de los mecanismos de control, supervisión técnica, coordinación de las decisiones y seguimiento por los organismos y actores que hayan de implicarse en el proceso de regeneración.
- 5. Cuando el documento de estrategia no forme parte del instrumento de planeamiento que delimite el área de intervención, su aprobación competerá al pleno de la corporación correspondiente. En el caso de que se trate de una zona o núcleo a rehabilitar, y haya sido formulado por la consejería competente en materia de turismo, su aprobación se realizará mediante orden departamental.

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### Valoración:

- En la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, se estableció que esta Directriz tenía el carácter de recomendación, por lo que el documento de estrategia ya no es exigible, como tal documento independiente, ni mucho menos, con el carácter de acto preparatorio. Esta directriz podría considerarse obsoleta. En todo caso, se puede considerar como consideraciones a valorar de carácter complementario a las reseñadas en el apartado 4 de la Directriz 21.
- En el Anexo se incluyen los núcleos de Costa Calma y Morro Jable como núcleos a rehabilitar. Hay que recordar que el ámbito de Morro Jable cuenta con Plan de Modernización aprobado definitivamente.

#### Directriz 22. Ordenación de la rehabilitación urbana. (ND) (OP)

- 1. Corresponde al instrumento que establezca la ordenación urbanística pormenorizada del área de actuación urbanística, dentro del marco establecido por el planeamiento superior y por la estrategia elaborada, definir y organizar los procesos y actuaciones de dotación y rehabilitación, y diseñar las acciones de intervención relacionadas con aquellos de los aspectos siguientes que resulten pertinentes, conforme al carácter y objetivo de la operación:
- a) Accesibilidad exterior.
- b) Jerarquización, diferenciación, caracterización y formalización de las vías y regeneración de la red viaria interior.
- c) Organización del transporte público y de sus infraestructuras, y medidas complementarias de aseguramiento de la movilidad, incluso peatonal y de medios alternativos, en relación con el modo de organización del ocio y con la imagen del destino.
- d) Definición de los espacios libres y verdes, públicos y colectivos.
- e) Definición de las piezas, elementos urbanos y tipo de instalaciones requeridos para la renovación del equipamiento turístico complementario.
- f) Dotación de recursos, infraestructuras, instalaciones y redes de suministros, y otros servicios técnicos urbanos.
- g) Establecimiento de parámetros y otras definiciones reguladoras del orden del espacio y del diseño urbano, requeridas para formalizar las edificaciones, las vías públicas y otros espacios libres, incluso los destinados a aparcamientos públicos, de modo que la forma de estos elementos sea resultado tanto de la aplicación de los estándares exigibles, como del control de los efectos sobre los paisajes urbano y natural en que se inserten.

Marco normativo y operativo de la renovación de la edificación, incluyendo el sistema de incentivos susceptible de ser utilizado.

- i) Zonificación, con especial atención a la segregación de usos incompatibles y de modalidades de alojamiento cuya mezcla se considere improcedente.
- j) Revisión y establecimiento de la densidad del alojamiento en relación con las tipologías de edificación, el equipamiento y los recursos turísticos.
- k) Modos específicos de urbanización y edificación en lugares con pendientes significativas, o exclusión de ellos.
- I) Eliminación de deterioros singulares, con especial atención a los del borde costero y de las formaciones orográficas y relieves característicos.

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

m) Definición de acciones relativas a los bordes y en torno de los núcleos y áreas de intervención, para restituir el equilibrio con la naturaleza y el paisaje exterior, cualificar las fachadas, perfiles y horizontes de los núcleos, y compensar sus déficits de espacios libres y equipamiento.

n) Jerarquización de lugares centrales e hitos de referencia en la estructuración de los núcleos.

#### Valoración:

- Determinaciones para contemplar en la ordenación pormenorizada.

#### Directriz 23. Gestión. (NAD) (OP)

- 1. La Administración que formule el instrumento de planeamiento que delimite dichas áreas, abrirá un proceso de concertación con las otras dos administraciones públicas canarias, a fin de incorporar la propuesta de delimitación de las mismas como núcleos y zonas a rehabilitar, conforme a la legislación turística, y, simultánea o alternativamente, definirlas como áreas de rehabilitación integral, de acuerdo con la legislación urbanística.
- 2. El instrumento de planeamiento que delimite el área de rehabilitación urbana determinará la totalidad o parte de la misma como zona o núcleo turístico a rehabilitar, cuando resulte generalizado en dicho ámbito el incumplimiento de los estándares mínimos de infraestructura y servicios establecidos en la normativa sectorial vigente. Dicha determinación servirá de base a la consejería competente en materia de turismo de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias para declarar y delimitar las zonas o núcleos a rehabilitar. El instrumento de planeamiento contendrá precisiones específicas para cada zona o núcleo a rehabilitar, que complementarán a las previstas en la indicada legislación.
- 3. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada del área de actuación, corresponderá a la Administración formuladora del mismo proseguir el proceso de concertación interadministrativa para la ejecución de sus determinaciones.
- 4. El órgano de gestión, adscrito a una de las administraciones públicas actuantes, o el consorcio que integre varias administraciones, tendrá por objeto, junto con la programación y ejecución de las actuaciones previstas, la información y asesoramiento a los agentes económicos afectados, el fomento de su participación en el proceso, el fomento de la renovación edificatoria dentro del área y la captación de recursos financieros públicos y privados para la rehabilitación. La gestión podrá ser encomendada a una empresa pública o, preferiblemente, a una empresa o agencia mixta de rehabilitación turística, formada con capital público y privado.
- 5. Se promoverá la constitución de mesas o agrupaciones de empresarios y propietarios turísticos del sector, como órganos de participación, consulta y fomento del proceso de rehabilitación.
- 6. El órgano gestor de la actuación elaborará, en coordinación con las otras administraciones y con la participación de los agentes económicos afectados y las organizaciones empresariales del sector, los programas anuales correspondientes.
- 7. Las administraciones autonómica e insular no programarán ni destinarán recursos presupuestarios públicos a nuevas infraestructuras o servicios requeridos por nuevas ocupaciones de suelo con destino turístico, mientras subsistan necesidades de aplicación a la rehabilitación o dotación de áreas delimitadas para su rehabilitación, salvo casos de interés general, objetivados en el correspondiente Plan Territorial Especial.

#### Valoración:

 Todo o gran parte de sus determinaciones han sido reguladas en la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, por lo que se podría considerar la obsolescencia de esta Directriz.

#### Directriz 24. Objetivos. (NAD)

1. La conveniencia de un crecimiento selectivo se justifica en la creación de nuevos productos cualificados, que diversifiquen la oferta, y que tengan la capacidad de innovar el mercado, atraer otros segmentos de demanda, competir con otros destinos, y contribuir al crecimiento de la economía local y del archipiélago.

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. La necesidad de ordenar y dimensionar el crecimiento alojativo parte de la exigencia de reducir las afecciones ambientales y territoriales, directas e inducidas, sobre un medio frágil, así como de atemperar el crecimiento a la capacidad de absorción de la sociedad local y la disponibilidad de las infraestructuras y servicios, y de atender al carácter estratégico y prioritario que las presentes Directrices otorgan a la renovación de la planta turística existente, por su mayor grado de sostenibilidad, en tanto que constituye una reutilización eficiente del patrimonio urbano e inmobiliario existentes.

3. La implantación de actividades turísticas complementarias que incrementen la calidad del destino y diversifiquen la oferta sin aumento de la planta alojativa no será objeto de límites cuantitativos, salvo los que imponga el planeamiento insular por razones ambientales y territoriales. (OE)

#### Valoración:

- Son criterios generales complementarios a los de la Directriz 7 y otras, que han de ser valorados al establecer la ordenación de política turística.
- El apartado 3, ha de ser considerado e integrado en los criterios de ordenación estructural y pormenorizada.

#### Directriz 25. Capacidad de carga.

- 1. (ND) Toda decisión de transformación por la urbanización del suelo con destino turístico requiere ser establecida y fundamentada técnicamente en la capacidad de carga de la zona turística afectada, entendida como el conjunto de factores que permiten el uso turístico de una zona sin un declive inaceptable de la experiencia obtenida por los visitantes, una excesiva presión sobre los recursos turísticos de la misma, una alteración ecológica sobre la sociedad residente, y disponiendo de los equipamientos, servicios e infraestructuras generales precisos para el desarrollo de la actividad y de la población de servicios que demande. Esta capacidad habrá de ser considerada y analizada por el planeamiento urbanístico en cuanto factor determinante de la sectorización de suelo con destino turístico. Todo ello bajo los criterios de capacidad global de carga turística y los criterios específicos determinados por el planeamiento insular
- 2. (ND) La determinación de la capacidad de carga integrará un documento autónomo dentro de los instrumentos de planeamiento, y se fundamentará, al menos, en los siguientes factores relevantes:
- a) Capacidad ecológica, que identificará y valorará los cambios que previsiblemente haya de producir en los ecosistemas la implantación de la actividad turística de que se trate.
- b) Capacidad social, que analizará los efectos sobre la población residente, sobre sus condiciones urbanas, habitacionales, de mercado de trabajo y de en entorno cultural, así como su afección a los servicios educativos, sanitarios y de bienestar social disponibles.
- c) Capacidad paisajística, definida como la potencialidad del paisaje para asumir las actuaciones previstas sin alteración de sus rasgos y elementos característicos.
- d) Capacidad de las infraestructuras de accesibilidad y otras existentes para atender el funcionamiento y abastecimiento del ámbito, y posibilidad de absorción de los impactos que se deduzcan de la dotación o ampliación de dichas infraestructuras.
- e) Capacidad del mercado, considerando el crecimiento potencial de la demanda frente a la nueva oferta, con el fin de evitar que la generación de desequilibrios entre oferta y demanda deteriore la competitividad del destino y de los operadores.
- f) Disponibilidad de recursos tecnológicos, profesionales y laborales necesarios para las fases de construcción y explotación de los establecimientos turísticos que se prevean, estimada bajo la hipótesis de aplicar medidas y sistemas adecuados a la conservación del medio ambiente, el ahorro de energía y de aqua, y la correcta gestión de los residuos.
- g) Disponibilidad de recursos turísticos, evaluados en relación con los productos turísticos previstos, fundamentada en un inventario valorado, destinado a estimar la orientación turística del ámbito y la correspondencia entre recursos, productos turísticos, tipo de demanda y actividades turísticas propuestas.

h) Afección a recursos naturales existentes en los ámbitos propuestos para la actividad urbanística, y en su entorno de influencia ambiental, paisajística y funcional, fundamentada en un inventario y valoración de los recursos y en la previsión de las medidas para su conservación.

Para la valoración de los recursos naturales implicados en la actuación, se considerarán en todo caso como elementos sensibles, los siguientes:

- 1) Los espacios litorales, cuya extensión a este efecto de protección se establece como la franja costera de 500 metros de anchura, medida desde la ribera del mar.
- 2) Los relieves y horizontes definidores de los paisajes característicos de cada isla.
- 3) Las formaciones orográficas y escenográficas naturales características, como los acantilados, barrancos, lomos, conos volcánicos y calderas, entre otras.
- 4) Los suelos agrícolas productivos, y los que caracterizan la imagen del territorio.
- 5) La vegetación y, especialmente, el arbolado.
- 3. (NAD) En el acto de aprobación definitiva de los correspondientes instrumentos de planeamiento, el órgano competente habrá de realizar una evaluación específica de dicha capacidad, que habrá de quedar detalladamente expresada en el acuerdo correspondiente.
- 4. (ND) Sin perjuicio de lo establecido en la anterior Directriz 23, en cuanto a la prioridad de actuación en las áreas a rehabilitar, cuando existan déficits de infraestructuras, servicios o dotaciones o una carga social excesiva, el Gobierno de Canarias deberá adoptar las medidas tendentes a contrarrestar o corregir dicha situación.

#### Valoración:

- La capacidad de carga ha quedado establecida en el artículo 76 del Plan Insular. Ver apartado 3.1.5. 10 de la Memoria de Información Régimen Jurídico.

#### Directriz 26. Límites del crecimiento. (ND) (PI)

- 1. El planeamiento insular deberá declarar agotada la capacidad de carga de aquellos ámbitos territoriales en los que así se deduzca del análisis de los factores relacionados en la Directriz anterior, pudiendo afectar dicha declaración a zonas o núcleos concretos de una isla o a la totalidad de la misma. Los efectos de la declaración serán los siguientes:
- a) En el ámbito declarado, no podrá aumentar el número de plazas turísticas sobre la oferta existente.
- b) En las zonas turísticas incluidas dentro del ámbito declarado, no podrá aumentar el número de plazas residenciales, salvo expresa previsión en contrario del plan insular, debidamente justificada.
- 2. En particular, el planeamiento insular justificará la previsión de crecimiento alojativo turístico que el mismo establezca, en relación con la existencia material o dotación financiera para la ejecución de infraestructuras y servicios generales suficientes para cubrir las necesidades de la población residente y turista existentes, como de la generada por el crecimiento turístico previsto, requiriéndose informe de las administraciones competentes. En todo caso, la disponibilidad y capacidad de los servicios de sanidad y educación públicas para el incremento de demanda previsto, será un factor limitante para su desarrollo.
- 3. En atención al equilibrio del modelo insular establecido, el planeamiento insular podrá fijar límites de ámbito insular a la autorización de nuevos alojamientos turísticos, así como de nuevos alojamientos residenciales dentro de las zonas turísticas.
- 4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 18.5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, el planeamiento insular podrá establecer igualmente áreas del territorio insular en las que no se deban permitir nuevos crecimientos turísticos por tener el carácter de zonas saturadas, al exceder la oferta existente de la demanda previsible.

#### Valoración:

Complementa las competencias que establece la LSENPC para el planeamiento insular.

#### **ANEXO**

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.

#### Valoración:

Considera como área de renovación urbana los núcleos de Morro Jable y Costa Calma, remitiendo al planeamiento insular su delimitación.

Plan General de Ordenación AVANCE DEL PLAN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

# 3.3 LEY 6/2009, DE 6 DE MAYO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARA LA DINAMIZACIÓN SECTORIAL Y LA ORDENACIÓN DEL TURISMO.

#### Artículo 12 Clasificación y categorización de suelos con destino a las actividades turísticas

En las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, el planeamiento territorial o urbanístico, solo podrá clasificar nuevo suelo urbanizable sectorizado con destino turístico, en los casos siguientes:

- a) Cuando la adopción de un nuevo modelo territorial determine la necesidad de cambiar la implantación territorial de la actividad turística, siempre que se produzca de forma simultánea una desclasificación de suelo urbanizable sectorizado con destino turístico que tenga atribuida una edificabilidad similar.
- b) Cuando el planeamiento contemple operaciones de reforma interior o sustitución en suelos urbanos que determinen una menor densidad edificatoria o una nueva implantación de equipamientos, sistemas generales o espacios libres, que requiera la deslocalización o traslado total o parcial de edificaciones, equipamientos e infraestructuras turísticas, podrá clasificarse suelo que tenga la edificabilidad precisa para la sustitución, siempre y cuando quede garantizada la reforma urbana a través de los pertinentes convenios urbanísticos o, en caso de que se planifique su materialización mediante gestión pública, se garantice el equilibrio económico y financiero de dicha ejecución. En cualquier caso, no podrá aprobarse el instrumento de ordenación del nuevo suelo clasificado, o en el caso de que este figure ordenado por el plan general de ordenación, no podrá aprobarse el proyecto de urbanización, sin las debidas garantías de ejecución del plan de sustitución.
- c) Cuando previa motivación de las razones socioeconómicas que lo aconsejen sea autorizada por el Gobierno de Canarias, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y el Medio Ambiente de Canarias sobre el estado y repercusiones económicas territoriales y ambientales del municipio y de la zona afectada, el grado de ocupación, la capacidad de carga turística, así como las condiciones y evolución del mercado turístico insular.
- d) Excepcionalmente, cuando de un plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o de un plan general municipal, supletorio o no, se derive la necesidad de preservar determinados suelos por sus valores naturales, culturales o estratégicos, podrá clasificarse, en zonas turísticas insulares y previa conformidad de la correspondiente administración municipal, nuevo suelo que permita el traslado de las edificabilidades ya patrimonializadas por los titulares de suelo y edificación del área objeto de protección, así como, en su caso, compensar por los gastos de adquisición de suelo y de gestión y urbanización turística.

En cualquier caso, la clasificación propuesta deberá observar las previsiones del plan territorial especial turístico y, en su caso, del planeamiento insular.

#### Valoración:

- La redacción de este art. es de la Ley 14/2014, que mantuvo su vigencia en la LSENPC.
- Solo se puede clasificar nuevo suelo urbanizable si se elimina parte del existente con similar edificabilidad al nuevo.
- El supuesto c) es de muy improbable aplicación.
- El supuesto d), dada la clasificación de suelo vigente no es aplicable al municipio de Pájara.

#### Artículo 17 Alternativas a los aprovechamientos urbanísticos de uso turístico

Los titulares de suelos urbanos de uso turístico, así como de los suelos urbanizables sectorizados y ordenados con destino total o parcialmente turísticos, que no hubieran quedado desclasificados en virtud de lo previsto en la disposición adicional cuarta de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, y que, por consiguiente, en aplicación de la moratoria turística se mantengan inedificados, pero con sus derechos urbanísticos consolidados, mediante escrito dirigido a la consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de ordenación del territorio, podrán optar en los plazos que se indican, por alguna de las siguientes alternativas:

2) En cualquier momento del plazo de vigencia de la suspensión del otorgamiento de las autorizaciones previas, por la sustitución de la edificación alojativa por otras destinadas a parques temáticos, actividades

Pájara. 2021

Plan General de Ordenación AVANCE DEL PLAN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

culturales, de ocio, de espectáculos, comerciales, deportivas, de restauración u otras similares. En estos supuestos, cuando el nuevo proyecto precise modificación del planeamiento, esta podrá ser acordada por el Gobierno, en los términos y con los requisitos previstos en el artículo 47 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

3) En cualquier momento del plazo de vigencia de sus aprovechamientos urbanísticos de uso total o parcialmente turístico, por el traslado y la recategorización de los mismos, mediante convenio urbanístico con los parámetros de ponderación adecuados, suscrito con los ayuntamientos a que afecte, y autorizado por el Gobierno previo informe del respectivo cabildo insular, con el fin de sustituir aquéllos por nuevos usos en la localización adecuada, industriales, comerciales energéticos, o residenciales, siempre que en este último caso al menos el treinta por ciento de las viviendas sean de algún régimen de protección oficial, que podrán ser emplazadas en la localización más adecuada, en atención a consideraciones del modelo territorial y de estructuración social.

La autorización por el Gobierno de estos convenios determinará su inclusión en el Planeamiento General correspondiente, para lo que se dispondrá si fuera preciso el mismo trámite del artículo 47 del Texto Refundido citado en el apartado anterior.

De no elegir el propietario del suelo turístico con los derechos urbanísticos consolidados, indicados anteriormente, alguna de las alternativas descritas, se entenderá que opta por su mantenimiento, con el aplazamiento de las facultades edificatorias al término de la suspensión temporal dispuesta. Las alternativas previstas en este artículo serán de aplicación a las licencias convalidadas por la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, y que se hayan acogido a la disposición transitoria quinta de la Ley 9/2003.

## Valoración:

Se tiene conocimiento de que determinados promotores se acogieron a lo contemplado en este artículo, habiendo obtenido sentencias favorables, estando pendiente la ejecución de estas y la valoración de las indemnizaciones correspondientes. Hay que señalar que una parte importante de las parcelas que se acogieron carecían de ordenación pormenorizada vigente, situándose incluso algunas de ellas en suelo rústico.

Plan General de Ordenación AVANCE DEL PLAN MEMORIA DE ORDENACIÓN

# 3.4 LEY 14/2014, DE 26 DE DICIEMBRE DE ARMONIZACIÓN SIMPLIFICACIÓN EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS **RECURSOS NATURALES**

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

Novena. Adaptación de los planes generales a los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad turística

Aprobado por el Gobierno de Canarias un plan o programa específico de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico, el planeamiento general deberá incorporar sus determinaciones en la primera revisión general o de la ordenación pormenorizada que se efectúe del mismo.

## Valoración:

Se valorará lo establecido en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competencia de Morro Jable en el documento de ordenación pormenorizada al no establecer determinaciones de ordenación estructural.

# 3.5 LEY 2/2013, DE 29 DE MAYO, DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN TURÍSTICA DE CANARIAS

## Valoración:

Todas las determinaciones de esta Ley atañen a cuestiones para tener en cuenta en la ordenación pormenorizada de las áreas y edificaciones que se hayan de renovar o rehabilitar.

## Estrategia de Rehabilitación

En la legislación turística, en el Art. 1.2 Del decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, se regulan las áreas que tendrán la consideración de urbanizaciones turísticas:

Tendrán la consideración de urbanizaciones turísticas las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.

En la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias, se establece en su Art. 2, lo siguiente:

- I) Urbanizaciones turísticas: serán las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.
- o) Urbanización mixta residencial turística: serán las que el planeamiento califique como tales, en las que el uso turístico esté presente, pero sea inferior al 30% de la edificabilidad total y/o superficie de las parcelas.

Aquellas áreas o sectores, que tengan alguna parcela de uso turístico, se han considerado de uso característico residencial-turístico; y, por último, se han considerado como uso característico residencial a aquellos ámbitos o sectores donde no se presente ninguna parcela con destino turístico.

De tal modo, la credibilidad y sostenibilidad (económica y ambiental) del modelo para la ordenación pormenorizada que se establezca en esta pasa ineludiblemente por establecer un equilibrio coherente entre:

Promover la consolidación y renovación de las zonas turísticas de Pájara, reorientando la colmatación de las áreas no edificadas más próximas al litoral principalmente hacia tal uso y favoreciendo con carácter general la reconversión del uso residencial a turístico, y viceversa en lo que respecta a las áreas interiores, mejorando el equipamiento complementario (especialmente, el de uso recreativo) y modulando adecuadamente otros usos complementarios (comerciales, industriales, etc.).

Articular el modelo de ordenación a nivel de parcela y a partir del análisis detallado del planeamiento vigente (general y en particular los distintos planes parciales y especiales) en base a los que se ha desarrollado la edificación), compatibilizando adecuadamente la heterogénea casuística de la planta turística (modalidad hotelera y extrahotelera, categorías, situación administrativa, etc.) con las áreas urbanizadas de uso residencial (en mayor medida, de tipo unifamiliar) y otros aspectos de la realidad construida, a fin de evitar imponer desde el plan un "modelo teórico" de imposible cumplimiento que devendría en una situación generalizada de fuera de ordenación absolutamente gratuita.

La estrategia y medidas detalladas de la renovación y rehabilitación en las zonas turísticas se han de desarrollar en los instrumentos de ordenación pormenorizada, en base a los objetivos anteriormente expuestos.

## 3.6 OTRAS LEGISLACIONES SECTORIALES

## **3.6.1 COSTAS**

En cuanto a la Ley de Costas y su Reglamento, los efectos de su aplicación directa están íntimamente relacionados con la determinación del deslinde del dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres.

La Ley de Costas establece que para la determinación del dominio público marítimo terrestre se practicará por la Administración del Estado los oportunos deslindes.

El deslinde es la figura que determina el Dominio Público Marítimo Terrestre, que a la vez permite establecer las correspondientes servidumbres y en consecuencia las posibles afecciones que puedan existir.

Conforme se analiza en la Memoria de Información, Apartado 2.1 del tomo de Régimen Jurídico, en los ámbitos deslindados con posterioridad a la Ley de Costas, se refleja el dominio público, servidumbre de protección y zona de influencia, conforme a los planos que acompañan a cada una de las órdenes ministeriales.

En cambio, en aquellos ámbitos con deslindes anteriores o coetáneos a la aprobación de la Ley de Costas, solamente se reflejan en los planos del Plan General el dominio público marítimo terrestre y la zona de influencia.

#### **3.6.2 PUERTOS Y FAROS**

El Puerto de Morro Jable se encuentra clasificado como puerto de interés general de la Comunidad Autónoma de Canarias, según el Anexo de la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias.

En el municipio de Pájara se ubican los Faros de Morro Jable y Jandía, únicas instalaciones portuarias de titularidad estatal.

Según se establece en la Ley de Puertos y de la Marina Mercante, los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima, como sistema general portuario.

## 3.6.3 AEROPORTUARIA

En el Informe de la Subdirección General De Aeropuertos y Navegación Aérea al borrador del Plan General, se determina:

"Por otro lado, se indica que el término municipal de Pájara no incluye dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario de ningún aeropuerto de interés general, ni en su totalidad ni en parte de la misma. Asimismo, y tras la reciente aprobación de las servidumbres aeronáuticas correspondientes al Real Decreto 1028/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Fuerteventura (B.O.E. nº 335, de 24 de diciembre de 2020), tampoco afecta a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles."

Por lo tanto, no existen afecciones aeronáuticas en el municipio de Pájara.

## **3.6.4 DEFENSA**

En el plano de afecciones sectoriales se ha de señalar el perímetro del Campo Nacional de Maniobras y Tiro de Pájara, determinado en el anexo del Real Decreto 600/2012, de 30 de marzo, por el que se declara zona de interés para la Defensa Nacional el Campo Nacional de Maniobras y Tiro de Pájara.

## 3.6.5 CARRETERAS

Se han de reflejar como infraestructuras las carreteras de interés regional y de interés insular en donde se recoge el trazado, el dominio público según definición legal y la línea límite de la edificación.

## 3.6.6 PATRIMONIO CULTURAL

Se ha de reconocer como ámbito a proteger la Zona Arqueológica "La Pared", declarada Bien de interés Cultural.

## 3.6.7 HIDRÁULICAS

Conforme a las determinaciones del Plan Hidrológico.

## **3.6.8 RESIDUOS**

Conforme a las determinaciones del Plan Territorial de Residuos de Fuerteventura.

Plan General de Ordenación AVANCE DEL PLAN MEMORIA DE ORDENACIÓN

Pájara. 2021

# 4. DISPOSICIONES DEL PLAN INSULAR SOBRE CLASIFICACIÓN Y **CATEGORIZACIÓN DE SUELOS**

En la Memoria de Información sobre Régimen Jurídico del Territorio y su anexo se han analizado y valorado las Disposiciones del Texto Consolidado del Plan Insular que han de ser contempladas en la ordenación estructural del Plan General.

# 5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Los objetivos y criterios de la ordenación sintetizan las propuestas de la ordenación establecidas desde la presente revisión del Plan General una vez realizado el análisis de la realidad territorial mediante la interpretación de cuáles son los problemas y oportunidades del municipio.

En este documento se abre la oportunidad de proceder a una profunda reflexión sobre el futuro desarrollo territorial del municipio. La tarea de pensar el territorio que se inicia debe reflexionar sobre los cambios producidos en su interior, en su entorno y en sus relaciones externas; sobre los nuevos hitos y las nuevas actividades de la sociedad -de la información, de las comunicaciones, del ocio y la capacidad del municipio para incorporarse a tales innovaciones. También se reflexionará sobre la necesidad y la coherencia de su crecimiento, sobre la mejora de su cohesión social y sobre el propio modelo de municipio y de organización de las actividades en el territorio.

La presente Revisión tiene como punto de partida el vigente Plan General y el planeamiento de desarrollo del suelo urbanizable, adaptándose a las determinaciones del actual marco legislativo.

La Revisión se configura como un instrumento necesario para alcanzar el necesario equilibrio entre los núcleos de población y las actividades en el territorio y su efectiva protección para lograr un desarrollo sostenible. Para ello, utiliza los mecanismos que tiene a su alcance para crear la conciencia colectiva y la regulación normativa que coadyuven -entre ambas- a los objetivos previstos.

Se busca un modelo de crecimiento sostenible priorizando los espacios consolidados, adoptando los ritmos de crecimiento a las necesidades reales.

## 5.1 OBJETIVOS FASE DE CONSULTA

En la Memoria de Valoración de las Consultas al Plan General se señalaron los principios y objetivos generales de la ordenación al Plan General.

Estos objetivos y principios son los siguientes:

- Principios y objetivos generales de la ordenación
  - Se velará por la protección de los suelos con valores naturales y/o agropecuarios, en virtud de su importancia para el desarrollo histórico del municipio y de su paisaje, por formar parte del patrimonio de la población local, y en última instancia por su valor productivo. No obstante, se deberán definir distintos grados de protección que dejen llevar a cabo determinadas actividades de fomento del paisaje y de uso y mantenimiento de este.
  - Se deberá armonizar el crecimiento poblacional en los asentamientos rurales y núcleos poblacionales existentes con la adecuada preservación del suelo rural para las actividades y usos propios del suelo rústico, optimizando su colmatación interior.
  - La situación global de distintos aspectos del entorno se valora por la población del siguiente modo (de mejor a peor estado):
    - o Entorno natural
    - o Entorno agrícola
    - o Patrimonio cultural e histórico
    - Seguridad ciudadana
    - Accesibilidad
    - o Actividad comercial
    - Movilidad
    - o Parques y espacios verdes
    - Lugares de juego para niños
    - Diseño de calles y equipamientos públicos

- Las prioridades de actuación del Plan General de Pájara deberían ser, de mayor a menor importancia, las siguientes:
  - Mejorar los equipamientos existentes
  - Definir nuevos espacios públicos e incrementar la oferta de vivienda de promoción pública.
  - Potenciar el uso turístico y los transportes colectivos
  - o Proponer más estacionamiento y potenciar la movilidad peatonal-bicicleta
  - o Incrementar la oferta de vivienda de promoción privada, aumentar el suelo urbano y aumentar la protección de los espacios naturales.
  - o Potenciar la implantación de zonas comerciales.
  - o Reducir la contaminación del aire.
  - Reducir la contaminación acústica.
  - Aumentar la protección del patrimonio cultural.
- Se deberá valorar la suficiencia de los suelos con destino industrial y terciario comercial, valorando en su caso su incremento.
- Las cuestiones que con mayor prioridad tendrían que abordarse desde el Plan General son, de mayor a menor importancia:
  - Atención a la ciudad ya existente, regenerando las zonas urbanas degradadas.
  - o El transporte y los accesos, mejorando el tráfico y previendo aparcamientos.
  - La oferta de nuevos suelos para viviendas sociales.
  - La oferta inmobiliaria.
  - La preservación del medio ambiente.
  - La mejora de dotaciones y espacios verdes.
  - La oferta de suelo para actividades productivas.
- Con el objeto de mejorar los barrios y sus entornos más próximos se deberán tener presentes los siguientes aspectos, de mayor a menor importancia:
  - o Priorizar la rehabilitación de los tejidos urbanos existentes.
  - o Procurar el aumento y mejora de los equipamientos.
  - Promover zonas de expansión de manera controlada y adecuadamente conectadas con los núcleos poblacionales existentes.
  - Aumentar la dotación existente de parques y jardines.
  - o Priorizar la creación de espacios para el peatón y de carriles bici.
  - o Incentivar la protección y restauración del patrimonio histórico artístico.
- El Plan General deberá poner en valor los elementos que la población considera que son el principal patrimonio del municipio, que de mayor a menor relevancia son:
  - Las playas.
  - o El entorno natural.
  - El Parque Natural de Jandía<sup>1</sup>.
  - Los edificios históricos y monumentos.
  - Los núcleos de Cofete y Puertito de La Cruz.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> El Parque Natural de Jandía, en tanto que Espacio Natural Protegido no forma parte del ámbito de ordenación competencial del PGO.

# 5.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL

Todos y cada uno de los objetivos ambientales que este Plan General se plantea como meta a alcanzar devienen tanto de la legislación urbanística y sectorial como de las determinaciones que sean de aplicación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo como del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura. Los objetivos y criterios ambientales derivados de dichos instrumentos se complementan con otros que el propio Plan General plantea con la finalidad de dotar de un mayor peso ambiental las decisiones sobre el suelo.

Los objetivos y criterios que establecen la legislación urbanística y sectorial, las Directrices o el propio Plan Insular son genéricos para el planeamiento general, ya que en ningún momento se hace referencia a objetivos ambientales específicos para el municipio de Pájara.

Estos objetivos y criterios versan sobre muchas materias, algunas de las cuales son objeto de ordenación directa del Plan pero otras muchas no lo son, por lo que el Plan sólo puede contribuir indirectamente a través de un Modelo de Ordenación Sostenible.

Se hace especialmente laborioso enumerar todas y cada una de las determinaciones derivadas de aquellos instrumentos legales y de planeamiento que constituyen objetivos ambientales del Plan y criterios para la ordenación del municipio. Aún más laborioso resulta describir, uno a uno, en qué medida el Plan General ha adoptado tales objetivos y criterios. Todos y cada uno de los objetivos ambientales de las directrices y del planeamiento de rango superior, así como de las legislaciones sectoriales que establezcan determinaciones ambientales, pueden hacerse corresponder con alguno de los siguientes objetivos ambientales:

- La preservación de la biodiversidad y la defensa de la integridad de los ambientes naturales que perviven en la isla evitando su merma, alteración o contaminación.
- Desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural singular.
- La armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
- La gestión de los recursos naturales de manera ordenada para preservar la biodiversidad de modo que produzca los mayores beneficios para las generaciones actuales, sin merma de su potencialidad para satisfacer necesidades y aspiraciones a las generaciones futuras.
- El aprovechamiento de los recursos naturales renovables sin rebasar su capacidad de recuperación, evitando transformaciones en el medio que resulten irreversibles o irreparables.
- La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad.
- La conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitats naturales. En este punto se aboga por la restauración con especies vegetales propias de la zona, especialmente las incluidas en los Anexos de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- La conservación, restauración y mejora del paisaje. Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades negativas desde el punto de vista paisajístico.
- Procurar el mantenimiento en actividad de aquellos elementos y usos del suelo que han definido históricamente el paisaje, incidiendo en la protección de las áreas con mayor valor agrícola. En este contexto, también hay que incidir en la conservación de las prácticas agrícolas tradicionales como método de lucha contra la erosión.

AVANCE DEL PLAN

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

 Tener en cuenta las funciones y características de los ecosistemas de las áreas a urbanizar, con el fin de garantizar la continuidad de los procesos naturales y la conservación de los principales valores ambientales.

- Diseñar el espacio urbano y edificaciones teniendo en cuenta las características del paisaje y de los ecosistemas próximos. Evitar el incremento desmesurado de la dispersión edificatoria, limitando las nuevas al recinto urbano y regulando las que se realicen en el suelo rústico.
- Localizar las actividades de forma planificada, minimizando cualquier tipo de riesgos y conflictos. Para la localización de las actividades molestas, insalubres, y/o peligrosas, se tendrá en cuenta el nivel de intensidad del impacto que potencialmente puedan producir.
- Preservar el territorio de la alteración producida por la apertura indiscriminada de accesos rodados que produzcan algún tipo de impactos y vertidos incontrolados de toda clase de residuos así como de dónde se extraen.
- Detener los procesos erosivos que se observan en las áreas de cultivo, y establecer medidas complementarias para la recuperación de la vegetación potencial en el en entorno natural del ámbito de actuación.
- Contribuir al uso y distribución racionales de los recursos hidrológicos propiciando el ahorro en su empleo, el control de efluentes y la protección de su calidad.
- Conservación, restauración, mejora y preservación del Patrimonio Cultural, considerando tanto los elementos aislados como los conjuntos urbanos, rurales o paisajísticos, promoviendo las medidas pertinentes para impedir su destrucción, deterioro, sustitución ilegítima o transformaciones impropias e impulsando su recuperación, rehabilitación y enriquecimiento.
- Detener y revertir los procesos perturbadores del medio natural, y en concreto, las actividades extractivas no autorizadas.
- Conservar y, en su caso, preservar los espacios, recursos y elementos naturales, así como las riquezas con relevancia ecológica, para impedir la alteración o degradación de sus valores naturales y paisajísticos.
- Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola y ganadero, para propiciar su recualificación social y económica, procurando la conservación de los usos y costumbres tradicionales compatibles con el medio.
- Asegurar la racional utilización del litoral, armonizando su conservación con los restantes usos, especialmente con los de ocio, residencia y turismo.

## **OBJETIVOS GENERALES PARA LOS NÚCLEOS URBANOS Y RURALES**

- Garantizar el sostenimiento de unos niveles óptimos de desarrollo social y económico y de calidad de vida de la población.
- Eliminar las causas que posibilitan y fomentan la parcelación urbanística y la edificación al margen de la legalidad y del planeamiento, poniendo en el mercado una oferta de suelo suficiente -en cantidad y diversidad- para acoger las demandas existentes y las previsibles, promoviendo la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo y las actuaciones públicas y privadas en materia de vivienda, y distribuyendo tal oferta de suelo de forma que contribuya a un lógico desarrollo razonable de los principales núcleos existentes, lo que permitiría al propio tiempo la mejora del estándar de dotaciones públicas en cada uno de ellos.
- Atender -en relación con lo anterior- la demanda existente de viviendas, en cumplimiento del mandato del artículo 47 de la Constitución, promoviendo desde el planeamiento las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general.

- Lograr que el instrumento de planeamiento general alcance la flexibilidad suficiente para evitar que se convierta en un obstáculo a superar, consiguiendo al propio tiempo que sus determinaciones ordenen de forma integral el territorio municipal.
- Mejorar la movilidad y la accesibilidad actuando desde los diferentes componentes que las condicionan (sistema viario, sistema peatonal, tráfico, transporte público, aparcamientos, seguridad en los desplazamientos, reducción o contención del tráfico motorizado, uso de la bicicleta, distribución territorial de usos que supongan polos de atracción, etc.).
- Establecer los medios adecuados para dinamizar y diversificar la actividad económica y potenciar la generación de empleo estable en el municipio, sobre la base de un modelo de desarrollo que armonice los aspectos económicos con la búsqueda de una mayor cohesión social.
- Aumentar las dotaciones existentes y mejorar su funcionalidad, atendiendo principalmente a las demandas que se expresen a través de los cauces establecidos, primando la aplicación de criterios de integración social y de complementariedad de los diferentes elementos del sistema de dotaciones.

## **OBJETIVOS GENERALES PARA LOS NÚCLEOS TURÍSTICOS**

Inducir el cambio de los modos de producción y gestión de la oferta turística hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible, que cubra las necesidades actuales de los turistas y de la sociedad canaria, protegiendo y mejorando las perspectivas de futuro, y que proyecte una imagen de integración de la gestión de todos los recursos, de modo que queden cubiertas las necesidades económicas, sociales y estéticas, manteniendo al mismo tiempo la identidad cultural, el paisaje, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas vivos.

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 anteriormente.

Sobre la base de los anteriores principios, la planificación y ordenación deberá orientarse, desde la realidad actual, hacia:

- a) 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.
- b) El beneficio para la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo.
- c) La diversificación de la oferta, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.
- d) La diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.
- e) 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.

# 5.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN EN FUNCIÓN DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y EL ANÁLISIS TERRITORIAL

## **OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA SUELO RÚSTICO**

- Preservación de los suelos con valores paisajísticos, naturales y culturales mediante su clasificación y categorización como suelos rústicos de protección ambiental. Como excepción a lo anterior, dados los procesos previos de ordenación: Plan General y Planes Parciales aprobados, se establecerán en los suelos que se clasifiquen como urbanos y urbanizables las medidas que garanticen la preservación de los valores a proteger en la medida de lo posible, siempre que no suponga procesos indemnizatorios que sean imposibles de asumir.
- Desarrollar una normativa que establezca con carácter restrictivo las actividades e instalaciones a desarrollar en las categorías de suelo rústico de protección ambiental.
- Limitar las posibilidades de actividades extractivas a los ámbitos establecidos por el Plan Insular.
- No es objeto del Plan General el completamiento con el carácter de autovía de la carretera FV-2, en tanto vía de interés regional y con ello no estar en el ámbito competencial municipal.
- La preservación de las actividades agropecuarias y de los suelos agrícolas existentes o con potencialidad para su desarrollo, se ha de contemplar en función de sus características estableciendo diferentes subcategorías en función de las actividades e instalaciones que para cada uno de ellos se permiten y de sus características paisajísticas.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA NÚCLEOS URBANOS NO TURÍSTICOS Y RURALES

- Establecer sus ámbitos de máximo crecimiento conforme al criterio que la legislación urbanística establece para los asentamientos rurales, cual es el de la delimitación en base a la edificación existente. Al mismo tiempo, la cuantía máxima superficial deberá cumplir con las máximas establecida por la LSENPC y de las determinaciones que siguen vigentes del Plan Insular.
- En función de lo anterior, los nuevos desarrollos edificatorios se deberán de establecer rellenando los vacíos interiores.
- En aquellos núcleos que tengan una escasa dotación de espacios libres y equipamientos se establecerán los mecanismos de gestión adecuados para la obtención de las nuevas superficies necesarias, considerando en todo caso el nivel de rentabilidad económica de las actuaciones económicas que posibilitaran o no la aplicación de los sistemas de reparto de cargas y beneficios previstos en la legislación urbanística.
- Mejorar en los núcleos urbanos la red estructural viaria estableciendo su jerarquización y evitando, en la medida de lo posible la afección a la edificación existente.
- Mantener las características morfológicas y tipológicas de los diferentes núcleos y asentamientos.
- Generar núcleos funcionalmente más ricos y complejos, diversificando las distintas funcionalidades, procurando potenciar la identificación de sus barrios y zonas, garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos y adecuados a sus necesidades.

## **OBJETIVOS ESPECÍFICOS PARA LOS NÚCLEOS TURÍSTICOS**

- Limitar la clasificación de nuevos suelos con destino turístico conforme a las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial.
- Dotar a las áreas turísticas de los equipamientos turísticos recreativos y deportivos que demandan dada la insuficiencia de las existentes.

Plan General de Ordenación AVANCE DEL PLAN

Pájara. 2021

MEMORIA DE ORDENACIÓN

- Establecer los mecanismos de gestión adecuados para finalizar la urbanización de aquellos ámbitos que no hayan cumplido con los compromisos previamente establecidos.

- Abordar operaciones de rehabilitación urbana y renovación edificatoria que sean necesarias en aquellos ámbitos que presentan problemas de saturación o deterioro.
- Reconsideración de los objetivos y techos edificatorios para los diferentes usos establecidos conforme a los recientes criterios establecidos en la legislación urbanística y sectorial, así como en las Directrices del Turismo.

## 6. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

A continuación se realiza un análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, incluyendo el de los efectos diferenciales de cada una de ellas sobre el medio ambiente y su grado de adecuación a los criterios ambientales definidos.

Se establecen tres alternativas de ordenación territorial, a través de distintas propuestas de clasificación y categorización del suelo:

- Se establece como Alternativa Cero el Planeamiento Vigente, que se corresponde con el Plan General aprobado provisionalmente en 1989, con entrada en vigor en el año 2007, por lo que obviamente no fue desarrollado en base a la vigente legislación urbanística y ambiental ni acorde al planeamiento insular y los Planes Parciales aprobados según se describe en el anexo de Análisis de los ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable del Planeamiento General Vigente y del Anulado (Memoria de Información sobre Régimen Jurídico del Territorio),
- Se establecen además otras dos alternativas denominadas **Alternativa 1** y **Alternativa 2** que sí dan cumplimiento a la legislación de aplicación, al planeamiento insular y/o sectorial vigente. Como invariantes del modelo territorial en las tres alternativas se consideran los Espacios Naturales Protegidos existentes y la ordenación de aquellos con instrumentos vigentes.

Si bien el modelo territorial de cada una de las tres alternativas tiene elementos comunes, el desarrollado para la alternativa 0 es sensiblemente distinto por las razones aducidas con anterioridad, compartiendo las dos restantes alternativas una matriz territorial similar en cuanto que definida principalmente por el análisis ambiental, territorial y jurídico realizado.

Se describen a continuación las tres alternativas de ordenación a través de sus correspondientes propuestas de clasificación y categorización del suelo y los efectos diferenciales de cada una de ellas.

Con el fin de poder hacer una valoración más precisa, para cada categoría y subcategoría de suelo se establecen en las normas urbanísticas anexas a este Borrador, los usos, actividades y construcciones permitidas, compatibles y prohibidas. En el caso de la alternativa 0, la normativa de aplicación se ha desarrollado en la Memoria de Información sobre Régimen Jurídico del Territorio y su anexo.

## 6.1 ALTERNATIVA 0

Entendiendo la Alternativa Cero como la no alteración del régimen vigente, se mantiene la clasificación de suelo y el modelo territorial definido por el planeamiento general vigente, según se establece en el Diagnóstico de la Memoria de Información sobre Régimen Jurídico del Territorio y su anexo.

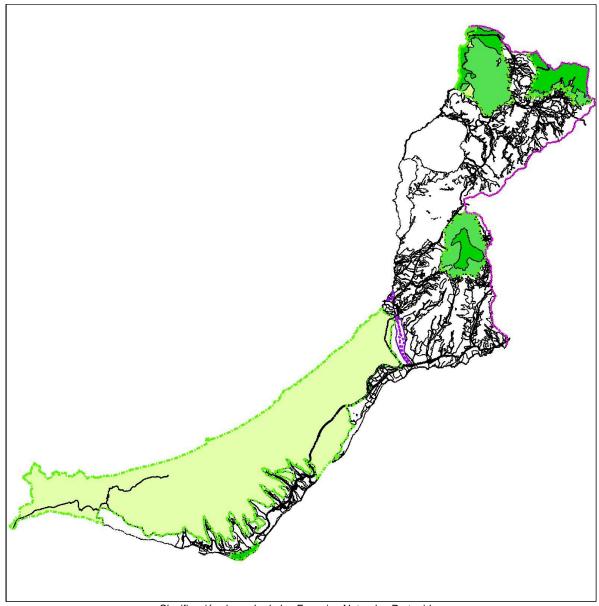
Pájara. 2021

## **6.2 ALTERNATIVA 1**

El modelo territorial propuesto comparte con el resto de alternativas la estructura de los grandes espacios naturales protegidos, y fuera de estos espacios, se ajusta la delimitación de los suelos de protección ambiental a las áreas de interés florístico, faunístico, geológico, patrimonio cultural, etc. derivadas del inventario y diagnóstico ambiental del documento.

A continuación, se analiza pormenorizadamente el modelo territorial propuesto a través del correspondiente plano de clasificación y categorización de suelo. Se ha homogeneizado mediante una leyenda común la clasificación y categorización de suelo del planeamiento vigente con la del resto de las alternativas para su mejor comprensión y evaluación comparativa, aunque el régimen del suelo de la alternativa 0 es la del Plan General Vigente.

La clasificación y categorización del suelo en los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que cuenta con el correspondiente instrumento de ordenación (ENO), será la que establezcan los mismos. La Ordenación Estructural de este Plan General se limita a reproducir la ordenación establecida por el plan o norma del correspondiente espacio natural, dada la prevalencia del planeamiento de los espacios naturales sobre el urbanístico. Este criterio legal es aplicable a todas las alternativas.



Clasificación de suelo de los Espacios Naturales Protegidos

Plan General de Ordenación AVANCE DEL PLAN

Pájara. 2021

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Los Espacios Naturales Protegidos que cuentan con instrumento de ordenación vigente son el Parque Rural de Betancuria, el Monumento Natural de Montaña Cardón, Monumento Natural de Ajuy y el Sitio de Interés Científico de Playa del Matorral.

El Parque Natural de Jandía carece de instrumento de ordenación vigente por lo que se aplicará a este ámbito lo establecido en la Disposición Adicional Decimonovena de la LSENPC, conforme se ha desarrollado en la Memoria de Información sobre Régimen Jurídico del Territorio y su anexo, Diagnóstico sobre la Clasificación del Suelo vigente previa a la redacción del Plan General.

## A) SUELO URBANO

Se reconoce como suelo urbano aquél que reúne las características señaladas en el artículo 46 de la LSENPC. El estado de urbanización y edificación de los diferentes ámbitos se analiza en la Memoria de Información sobre Régimen Jurídico del Territorio y su anexo.

Estos ámbitos o áreas son comunes a la alternativa 1 y 2, al responder a un criterio de reconocimiento de una situación legal.

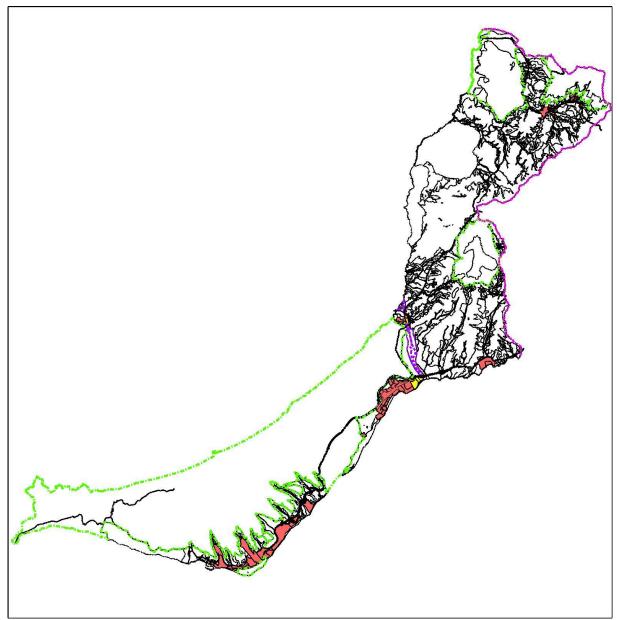
Se han establecido las siguientes áreas de ordenación del suelo urbano: Pájara, Bárgeda, Toto, Morro Jable, Ampliación de Morro Jable, Solana Matorral, Las Gaviotas, Stella Canaris, Playa del Jable, Las Gaviotas, Aldiana, Butihondo, Esquinzo, Esquinzo Acebuche, Tierra Dorada, Los Gorriones, Playa Esmeralda, Costa Calma, Risco del Gato 2, Risco del Gato 1, Los Albertos, Violante, Bahía Calma 1, Palace, Cañada del Rio, El Granillo 1, El Granillo 2, Bahía Calma 2, La Lajita, La Lajita 2000 y La Pared.

En el ámbito de Butihondo se delimita como Espacio Libre de Protección el suelo afectado por el barranco de mismo nombre, en el ámbito de Tierra Dorada se ha delimitado como Espacio Libre de Protección el suelo afectado por el Área de Interés Florístico Laderas W del Morro Resbaladero Grande y en Aldiana el espacio libre de protección por ser un área de interés geológico.

## **B) SUELO URBANIZABLE**

Los siguientes sectores son comunes a todas las alternativas: Ampliación de Esquinzo y 2ª Ampliación de Morro Jable y Ampliación de La Pared.

En esta alternativa 1 se clasifica además el ámbito de Rancho de Matas Blancas como suelo urbanizable y se establece el campo de "nebkhas" de Matas Blancas como Espacio Libre de Protección con el fin de preservar el pasillo eólico para no agravar los procesos erosivos que están sufriendo las playas de Sotavento de Jandía.



Alternativa 1: Clasificación de suelo - Suelos urbanos y urbanizables

## C) SUELO RÚSTICO

Se describe a continuación el suelo clasificado como suelo rústico y la preceptiva adscripción de los terrenos a alguna de las categorías y subcategorías legalmente previstas:

- A. Suelo Rústico de Protección Ambiental, cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - Protección Natural (SRPN), para la preservación de valores y recursos naturales o ecológicos, incluidos los hidrológicos y los forestales cuando sean objeto de conservación, recuperación y, en su caso, aprovechamiento tradicional. Engloba las principales áreas de interés faunístico y florístico del municipio. Cumple un papel fundamental en la conservación de la biodiversidad local

Se distinguen las siguientes subcategorías:

Pájara. 2021

MEMORIA DE ORDENACIÓN

(SRPN1): Incluye aquellos terrenos que forman parte de la Red Natura 2000 (ZEPAs y ZECs), pero que no pertenecen a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta categorización se deriva del régimen transitorio establecido en el apartado 4 de la Disposición Adicional Decimonovena de la LSENPC, considerando que es de aplicación subsidiaria a la Red Natura 2000, ante la inexistencia de una Disposición específica para tales espacios.

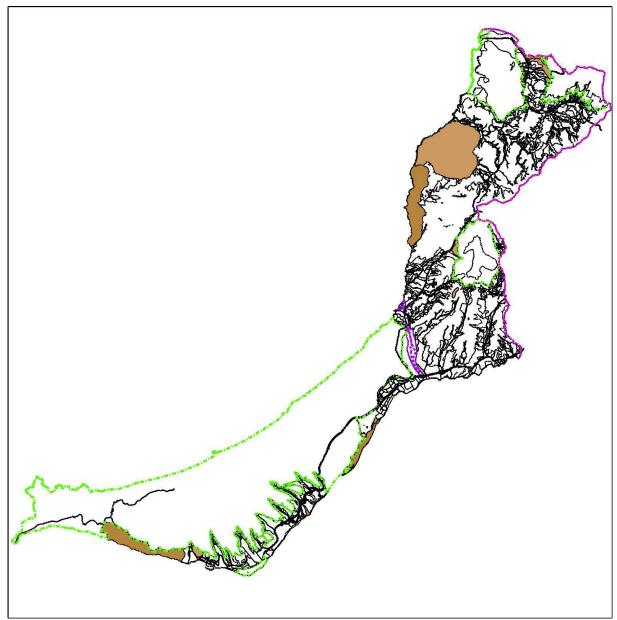
Se incluyen en esta subcategoría los suelos incluidos en:

- La Zona de Especial Conservación "Cueva de Lobos".
- La Zona de Especial Conservación "Vega de Río Palmas"
- La Zona de Especial Conservación "Playas de sotavento de Jandía"
- La Zona de Especial Protección para las Aves "Jandía"

(SRPN2): Incluye aquellos terrenos que tienen importantes valores ecológicos, pero que no forman parte de la Red Natura 2000 (ZEPAs y ZECs).

Se incluyen en esta subcategoría los suelos incluidos en:

- El Área de Interés Florístico Montañas al N de Toto y Pájara.
- El Área de Interés Faunístico de Barranco de Malpaso y Tabaibales sobre Toto.
- El Área de Interés Florístico Jable de Vigocho.
- El Área de Interés Faunístico de Vigocho.
- El Área de Interés Faunístico de Montaña Cardones.
- El Área de Interés Florístico Laderas W del Morro Resbaladero Grande.
- El Área de Interés Florístico Istmo de Jandía en la zona de La Pared y al sur de Costa Calma.
- Las Áreas de Interés Florístico de los Valles y Barrancos del SE de Jandía
- Las Áreas de Interés Florístico de los Valles y Barrancos del SW de Jandía.

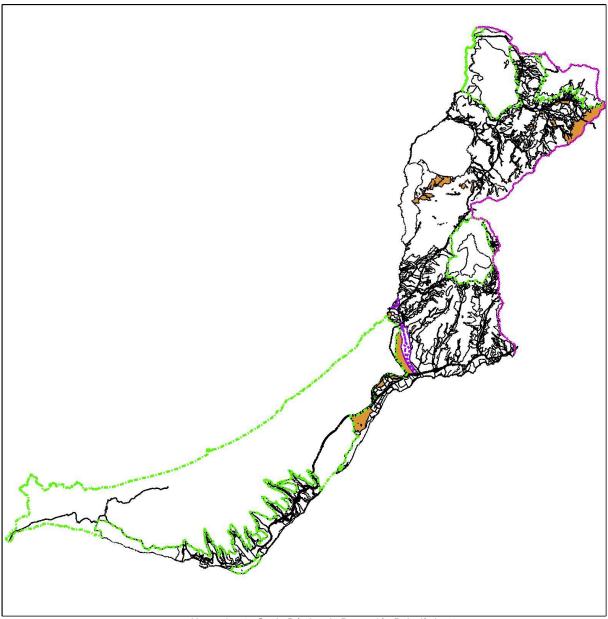


Alternativa 1: Suelo Rústico de Protección Natural 1 y 2

 Protección Paisajística (SRPP), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, de las perspectivas visuales de interés y de las características fisiográficas de los terrenos, así como los usos tradicionales que han conformado el paisaje.

Se distinguen las siguientes subcategorías:

(SRPP1): Espacios de interés geológico, geomorfológico o paleontológico. Dunas, jable, yacimientos paleontológicos y formas de relieve que juegan un papel fundamental en el paisaje local, y que en algunos casos constituyen además espacios de interés o enclaves de interés florístico o faunístico.



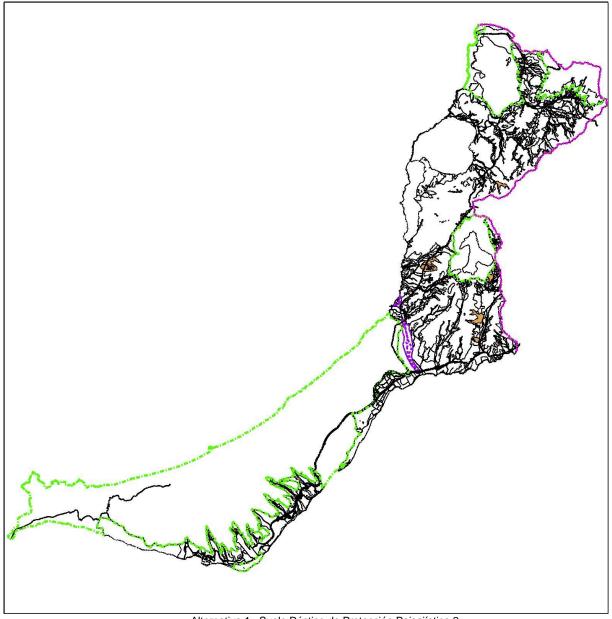
Alternativa 1: Suelo Rústico de Protección Paisajística 1

Se incluyen en esta subcategoría los suelos de:

- Suelos al norte del núcleo de Toto, que incluye el Lomo del Herrero
- Suelos al sur de Toto, que incluye el Lomo y Morro de Tinea
- Suelos al este del núcleo de Bárgeda, que incluye el Morro Medio Caldera, Montaña La Atalaya, Lomo Carbón y Cuchillo de los Ancones entre otros.
- Suelos al este del Valle de Tinarajo, que incluye la zona de Las Calderetas y El Frontón.
- Suelos al sur del núcleo de Pájara, en torno al barranco de La Cañada, que incluye suelos en Lomo de Las Perlas.
- Suelo próximo a la desembocadura del Barranco de Garcey, denominado Lomo de Garcey.
- Bolsa de suelo en el Morrete de la Clavelina y en Morros del Bachuelo.
- Suelos en torno al Barranco de Amanay.

- Suelos al sur del Barranco de Fayagua
- Espacios dunares contiguos al Parque Rural de Jandía, que incluye suelos en torno al núcleo de La Pared, y franja de suelo al este del Espacio Natural Protegido.
- Suelos en torno al núcleo de Costa Calma.
- Suelos al norte del Puerto de Morro Jable, Dunas Pleistocenas.

(SRPP2): Formas del relieve conformadas por acciones torrenciales de aguas pluviales: cuenca de recepción, canal de desagüe y cono de deyección.



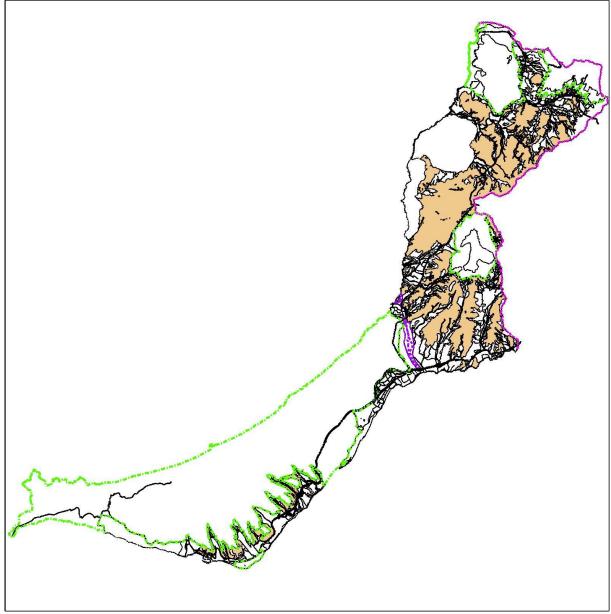
Alternativa 1: Suelo Rústico de Protección Paisajística 2

Se incluyen en esta subcategoría los suelos de:

- Suelos al este del núcleo de Cortijo de Tetuí, Morro Medio Caldera
- Suelos en cabecera de barranco de Fayagua, Laderas de Melindraga y Morros de Vachuelo.
- Suelos al norte del Barranco de Amanay, Laderas de Vigocho.
- Suelos al norte del Monumento Natural de Montaña Cardón, que incluye laderas de Majada de los Canales, Agua Palomas y Majada del Trigo.

- Suelos al norte del ámbito de Huertas de Chilegua.
- Suelos en laderas oeste de Montaña de Areguia.
- Suelos al norte del núcleo de las Hermosas
- Suelos en laderas de barranco de las Hermosas.
- Suelos al sur del núcleo de Rincón de las Hermosas, en torno al Barranco de Guerepe.
- Suelos al sureste de Montaña Cardón.
- Suelos en torno al barranco de Tarajal de Sancho.

(SRPP3): Terrenos con pendientes superiores al 30% y sus cumbreras, así como pequeños enclaves de pendiente inferior, que presentan muy pocas alteraciones e intervenciones. Pueden contener enclaves de interés faunístico.



Alternativa 1: Suelo Rústico de Protección Paisajística 3

Se incluyen en esta subcategoría los suelos de:

 Laderas en torno al barranco, entre Pájara y buen paso, que incluye la Montaña de Tabobeta o, el Morro de Don Manuel, entre otros.

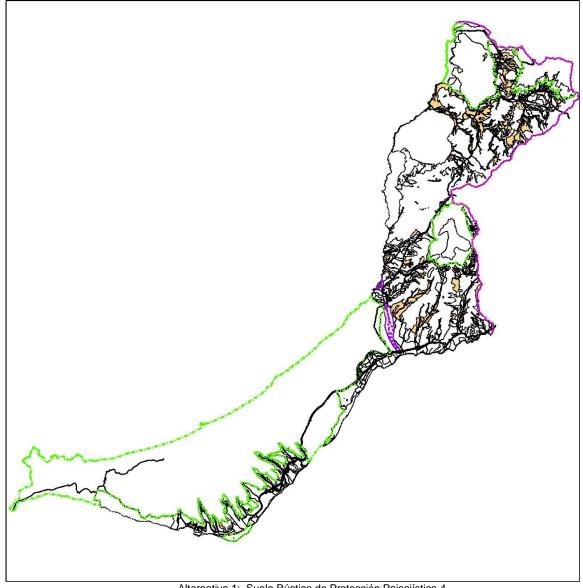
AVANCE DEL PLAN

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

Macizos montañosos entre el núcleo de Pájara y Montaña Cardón, que incluye el Morro de las Gavias, Cuchillo de los Ancones, Morro del Calvario, Lomo de las Perlas, Montaña Entresalas, Cuchillo de Aguas Lluvias, En torno de Fayagua, Laderas de Melindraga, entre

- Macizos montañosos al oeste de Montaña Cardón, que incluye Montaña de Sicasumbe, Morro Blanco de Terife, Tablero del Roque, Morros Cañadas Negras, Montaña Areguía y otras.
- Macizo montañoso al sur de Montaña Cardón, hasta la costa sur, que incluye Morro Resbaladero Grande, Resbaladero Chico, Degollada de la Calzada, Cuchillo Cuevas Labradas, Filo de Morro Blanco, Filo de los Cuchillos, Cuchillo Blanco, Morro de la Degollada Negra, Morro del Majano, Las Coloradas, Degollada de Tisajorey, Morro de los Gatos, Degollada de los Tarajales y Morro de los Tarajales entre otros.
- Laderas de barrancos al este del Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Jandía entre Morro Jable y Canalbión.

(SRPP4): Terrenos con pendiente inferior al 30% que, sin poseer valores productivos de relevancia, se mantienen inalterados contribuyendo de forma significativa al mantenimiento del paisaje árido de la isla. Pueden contener enclaves de interés faunístico.

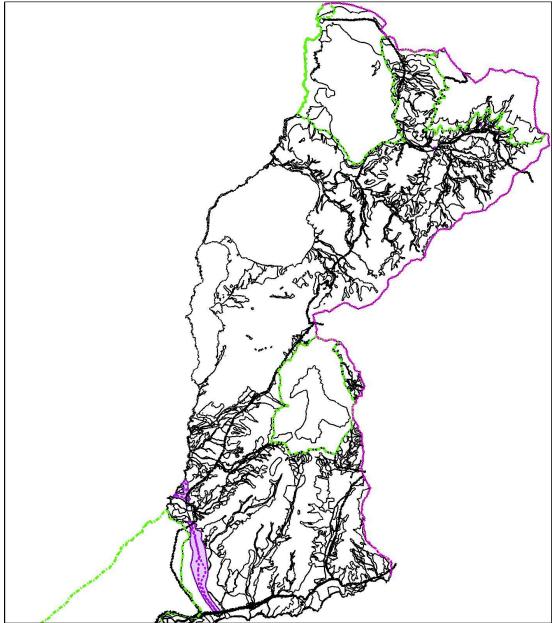


Alternativa 1: Suelo Rústico de Protección Paisajística 4

Se incluyen en esta subcategoría los suelos de:

 Suelos entre Pájara y Buen Paso, al este de la carretera general FV-621, que incluye suelos al sur de Buen Paso, zona de Corral Blanco, Finca la Novia, zona Corral Blanco y zona de Vachuelo de la Mata.

- Suelos al sur del núcleo de Bárgeda, que incluye suelos al oeste del barranco de Tinarajo, faldas inferiores de la vertiente norte de Las Calderetas.
- Suelos contiguos al barranco de Tinarajo y Tablero del Corralito.
- Suelos en torno al Barranco de Ugán y Barranco de Puerto Nuevo.
- Suelo rústico de protección cultural (SRPCU), para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico, etnográfico o paleontológico, así como su entorno inmediato.



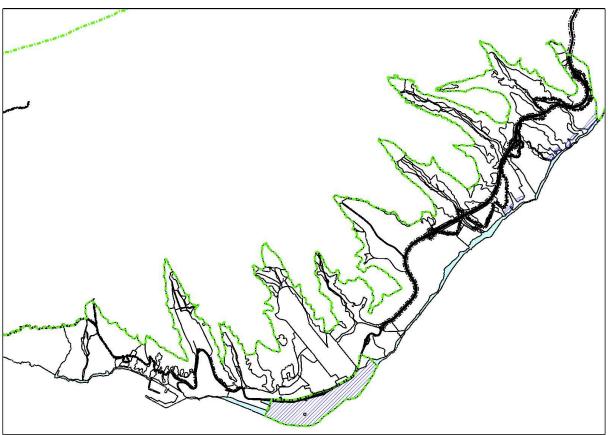
Alternativa 1: Suelo Rústico de Protección Cultural

Se incluye en esta subcategoría el Bien de Interés Cultural "La Pared de Jandía".

- Protección Costera (SRPCO), en la que se incluyen los terrenos para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de su servidumbre de tránsito y de protección, cuando no se clasifican como suelo urbano, urbanizable o no se incluyan en algunas de las anteriores subcategorías, y en ellos se encuentren presentes valores ambientales que justifican esta categorización. Esta categoría podrá ser compatible con otras de suelo rústico, según se establezca en los planos de ordenación.

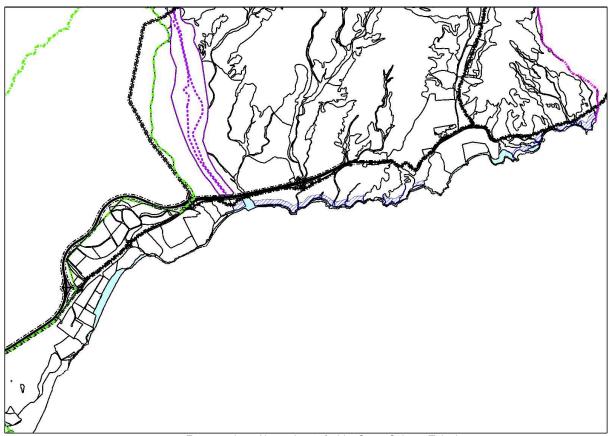
Se incluyen en esta subcategoría, en los no compatibles de otras categorías de suelo rústico, los terrenos de:

- Costa entre la Playa de la Solapa y Playa de Vigocho, espacio de acantilados salvo las desembocaduras de los barrancos que forman las playas mencionadas y la Playa de Garcey.
- Costa entre Playa de Terife y el Espacio Natural Protegido del Parque Rural de Jandía. Espacio de acantilados salvo las desembocaduras de los barrancos que forman las playas de Playa Negra, Playa de Ugán, Puerto Nuevo y Playa de la Pared.
- Costa al oeste de Morro Jable, entre el Tablero del Moro y el Puerto de Morro Jable, espacio de acantilados salvo la Playa de las Coloradas.
- Frente costero de Morro Jable, Playa del Matorral.
- Costa entre la Playa de las Gaviotas y el Barranco de los Canarios o Playa de Sotavento. Este ámbito incluye la Playa de Mal Nombre y la Playa de Butihondo.



Extracto plano Alternativa 1: Morro Jable - Playa de Sotavento

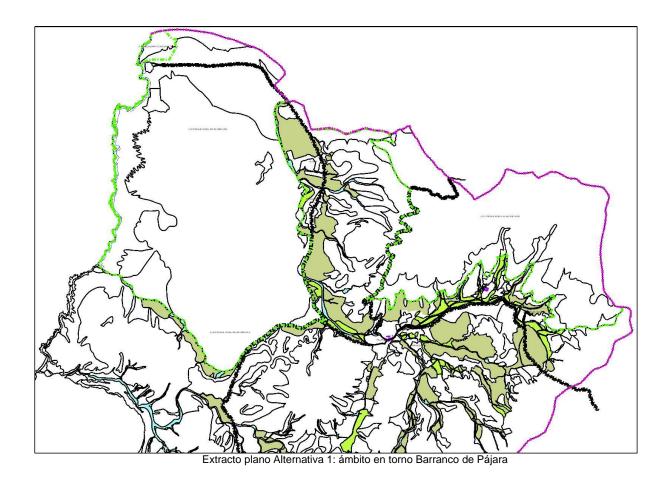
 Frente costero de Costa Calma hasta término municipal de Tuineje, que incluye las Playas de Costa Calma, Matas Blancas, Playa de La Jaqueta, Playa de Puerto Rico, Playa de La Lajita y Playa del Corral.



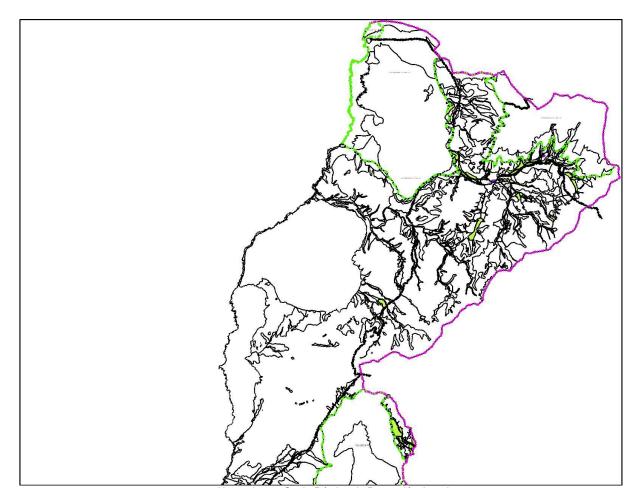
Extracto plano Alternativa 1: ámbito Costa Calma - Tuineje

Se incluyen en esta subcategoría, como compatibles de otras categorías de suelo rústico, los terrenos de la servidumbre de protección de costas categorizados a su vez como suelo rústico común ordinario y de reserva.

B. Suelo Rústico de Protección Económica, cuando los terrenos cuenten con valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para su aprovechamiento, diferenciándose las siguientes subcategorías:



- Protección Agraria (SRPAG), para la ordenación del aprovechamiento o del potencial agrícola, ganadero, de pastoreo y otros aprovechamientos o usos compatibles. Por las características que puedan presentar los terrenos, con relación a la definición anterior, esta categoría se divide en las siguientes subcategorías:
  - Agraria 1 (SRPAG1), que son aquellas áreas en las que sus características singulares de colindancia a los cauces de los barrancos y barranqueras crean unas condiciones óptimas para el mantenimiento del cultivo tradicional mediante gavias y nateros, que conforman un conjunto de alto valor paisajístico que pueden ser, a su vez, enclaves de interés faunístico.



Alternativa 1: Suelo Rústico de Protección Agraria 1

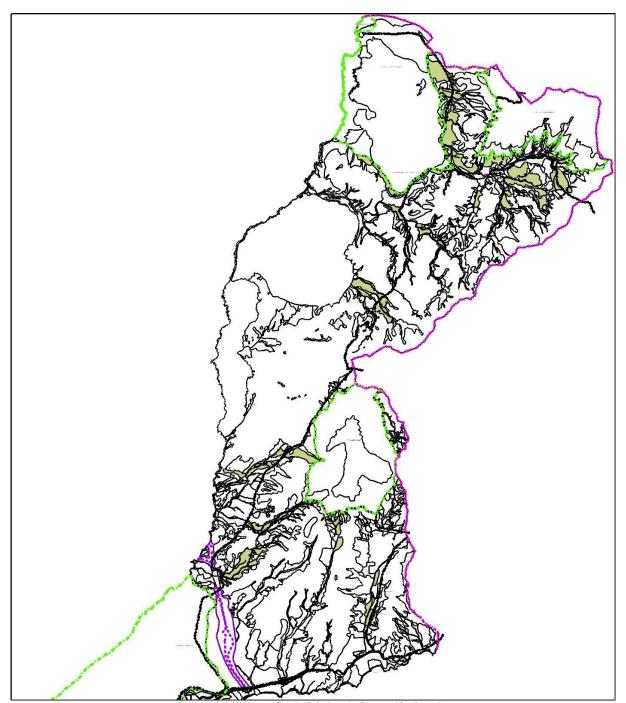
Se incluyen en esta subcategoría los suelos de:

- Suelos en torno al núcleo de Cortijo de Tetuí, Barranco del Cortijo y zona el Huerto. Suelos en torno al núcleo de Toto, Barranco de Pájara y Barranco de Majada Casillas.
- Suelos en torno al núcleo de Bárgeda, Barranco de Tinijarajo.

AVANCE DEL PLAN

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- Agraria 2 (SRPAG2), que son aquellas áreas que por las condiciones edáficas y agrológicas del suelo y por su situación y accesibilidad, admiten un uso intensivo de producción agrícola.



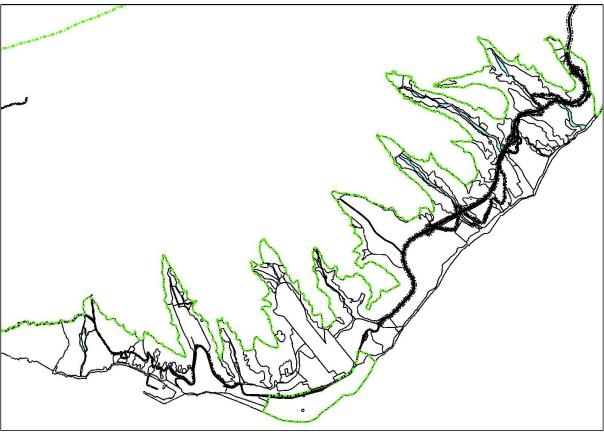
Alternativa 1: Suelo Rústico de Protección Agraria 2

Se incluyen en esta subcategoría los suelos de:

- Suelos contiguos al barranco de Pájara y afluentes que incluye la zona de Huerto de Cho Caraballo, Huertos de Mezquez, Vachuelo de la Mata, Finca de la Novia, Corral Blanco, llano de Barranco de La Cañada, Valle de Tinarajo, en torno al Barranco Tinarajo, El Frontón, Lomo de Tinea, Majada Honda, Majada del Huerto y espacio entre Cortijo de Tetuí y Toto.
- Suelos en torno al Barranco de la Solapa, Tablero de la Solapa.
- Suelos en torno al Barranco de Machín, en torno de las Casas de Machín.
- Suelos en torno a Fayagua.

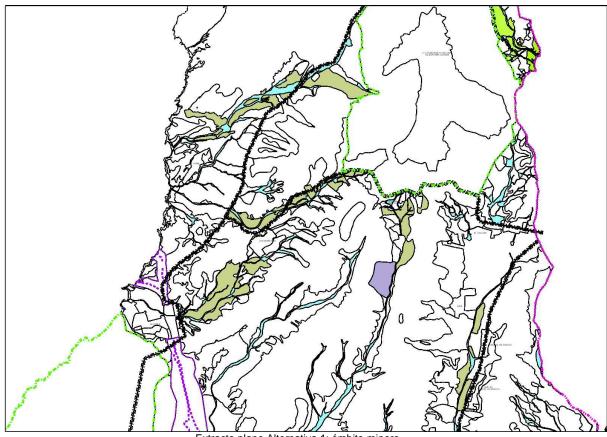
- Huertas de Chilegua.
- Suelos en torno de Barranco de Ugán.
- Suelos en torno al Barranco de las Hermosas.
- Suelos en torno al Barranco de la Pared.
- Suelos en torno al Barranco de Guerepe.
- Suelos en torno al Barranco de Tarajal de Sancho.
- Protección Hidrológica (SRPH), para la protección de las cuencas, así como para la ordenación del aprovechamiento y la explotación de recursos hidrológicos, tanto en superficie como subterráneos, cuando no se categoricen como protección ambiental.

Se incluyen en esta subcategoría los suelos de tales características. En los suelos clasificados como suelo rústico de protección ambiental se reflejan en los planos el eje de los cauces.



Extracto plano Alternativa 1: ámbito costa Sotavento

- Protección Minera (SRPM), para la ordenación de la explotación de recursos minerales.



Extracto plano Alternativa 1: ámbito minero

Se incluyen en esta subcategoría el ámbito minero en el Barranco El Guerepe, delimitado por el planeamiento insular.

C. Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR), integrado por aquellos núcleos de población existentes que son acordes a las determinaciones del artículo 35 de la LSENPC, descritos en la Memoria de Información sobre Régimen Jurídico del Territorio y su anexo.

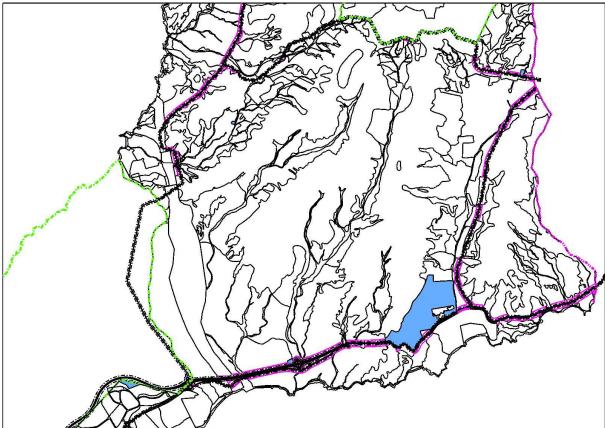
Los asentamientos rurales reconocidos se han delimitado en base al perímetro determinado por la ocupación actual del conjunto edificatorio de los núcleo de población.

Se incluyen en esta categoría los núcleos de:

- Tejeda
- Mezquez
- Bárgeda
- Cortijo de Tetuí
- Cardón
- Ugán
- Las Hermosas
- Rincón de las Hermosas
- El Vallado
- Sise
- Tarajal de Sancho
- Centro Tarajal de Sancho
- Guelfo

El núcleo de Buen Paso no se reconoce al estar situado dentro de la Zona de Especial Conservación de Betancuria, siendo el instrumento de ordenación de dicha zona el que regule el tratamiento de del mismo.

D. Protección de Infraestructuras (SRPI): para el establecimiento de estas y de zonas de protección y de reserva que garanticen la funcionalidad de los sistemas generales viarios, los de telecomunicaciones, los energéticos, los hidrológicos, los de abastecimiento, saneamiento y otros análogos, así como para la implantación de las dotaciones y los equipamientos que sea preciso en suelo rústico. Esta categoría será compatible con otras de suelo rústico, cuando así se refleje en los planos de ordenación.



Extracto plano Alternativa 1: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

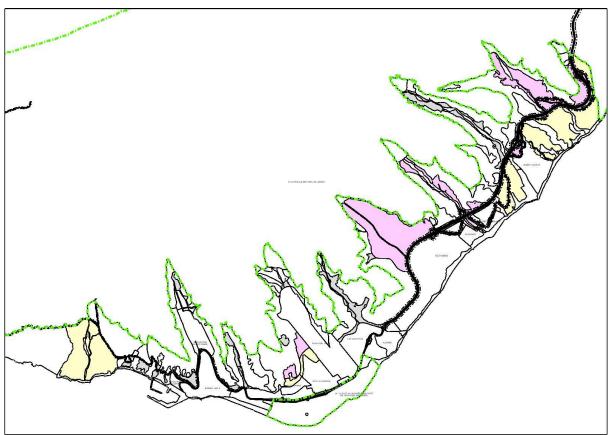
Se recogen como tales las infraestructuras y equipamientos los siguientes:

- Puerto de Morro Jable.
- Carreteras regionales e insulares. El ámbito incluye las calzadas y zonas de dominio público.
- Viario de acceso a núcleos de población.
- EDAR de Pájara.
- Cementerio de Pájara.
- Embalse de Chilegua
- Embalses en Valle de la Pared.
- Depósito de abastecimiento de La Pared
- Almacén Municipal en Alto de Barranco de Tarajal de Sancho, carretera FV-617.
- Depósito de abastecimiento en Tarajal de Sancho.
- Depuradora Costa Calma.
- Depuradora y depósito de abastecimiento en Los Gorriones.
- Estación de Servicio en Majada Boya.
- Planta de Transferencia y Punto Limpio de Mal Nombre
- EDAR de Esquinzo
- Canalización de barranco de Butihondo

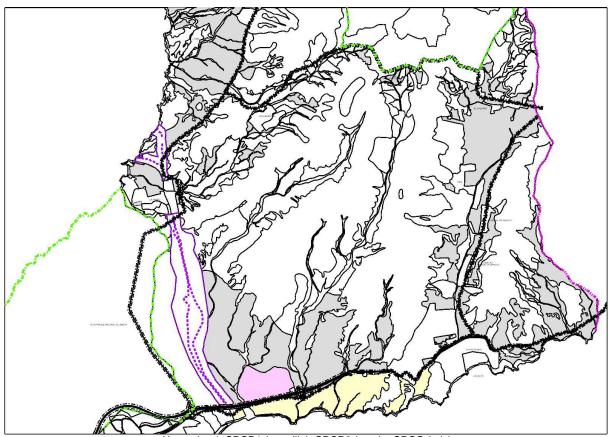
- EDAR en Barranco de la Cal.
- Depósito de Aguas de Morro Jable en ámbito de Las Gaviotas.
- Depósito abastecimiento de La Cornisa
- EDAR Morro Jable, camino de Valluelo
- Antenas de telecomunicaciones de Morro Jable
- Depósitos de abastecimiento Solana del Matorral
- Depósito casco de Morro Jable
- Cementerio de Morro Jable

Se han considerado como infraestructuras y equipamientos, la estación de servicio Matas Blancas con licencia urbanística y la ampliación del equipamiento recreativo de Oasis Park en tramitación su consideración como uso de interés público y social, contando los dos con su evaluación ambiental de proyecto.

- E. Suelo rústico común, integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - Suelo rústico común de reserva (SRCR), aquel que deba preservarse para futuras necesidades de desarrollo urbano. Se diferencia a su vez en:
    - Común de reserva 1 (SRCR1): Preservación para futuras clasificaciones de suelos urbanizables turísticos, una vez sea legalmente posible.



Alternativa 1: SRCR1 (amarillo); SRCR2 (rosa) y SRCO (gris)



Alternativa 1: SRCR1 (amarillo); SRCR2 (rosa) y SRCO (gris)

Se incluyen en esta subcategoría los suelos no clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos de protección ambiental o de infraestructuras, situados entre la autovía FV-2 y la costa, entre los núcleos de Morro Jable y La Lajita. Este criterio es conforme a las determinaciones del planeamiento insular en tanto en cuenta estos suelos se sitúan dentro de las zonas turísticas del plan insular y cumplen, a su vez, con lo establecido en el artículo 29 del PIOF, al considerar como frontera no franqueable por el crecimiento de los núcleos urbanos la autovía insular, al mismo tiempo que según lo establecido en su artículo 74, esta zona se mantendrá intocada y reservada de cara al futuro.

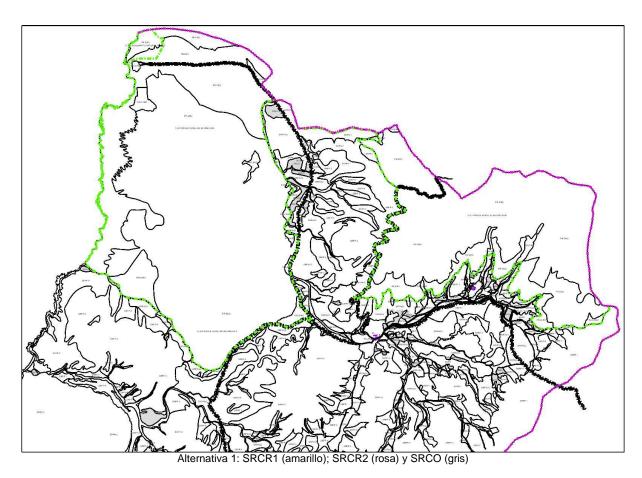
- Común de reserva 2 (SRCR2): Preservación para el desarrollo de usos complementarios de los usos alojativos residenciales y turísticos, principalmente usos recreativos o deportivos, como usos, actividades y construcciones de interés público y social.

Se incluyen en esta categoría los suelos de:

- Suelos al norte de la autovía FV-2 en la zona de Matas Blancas.
- Barranco de Los Canarios
- Suelo entre antigua carretera general y actual autovía en Tierra Dorada.
- Barranco Butihondo.

Criterio acorde con el artículo 74 del PIOF, que contempla el posible desarrollo de equipamientos recreativos o deportivos, sin edificabilidad alojativa ni residencial alguna.

 Suelo rústico común ordinario (SRCO), aquel que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico.



En esta subcategoría se pueden desarrollar todos los usos, instalaciones y construcciones permitidas en el suelo rústico de protección agraria, además de determinados usos de interés público y social que se reflejan en la normativa.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 6.3 ALTERNATIVA 2

Plan General de Ordenación

Descripción sintética de la alternativa:

Esta alternativa propuesta parte de la establecida en la alternativa 1 precedente, iguales consideraciones y ámbitos de los Espacios Naturales Protegidos, suelo rústico de protección ambiental, suelos urbanos, asentamientos rurales y suelos urbanizables, salvo el sector de Rancho Matas Blancas. Si bien en esta alternativa se han recortado parte de los suelos que en la Alternativa 1 estaban categorizados como protección agraria 2 a favor del Suelo Rústico Común Ordinario, este cambio de categoría de suelo rústico opera en aquellos suelos de menor valor agrológico o por su estado de abandono prolongado (suelos en torno a los asentamientos rurales de Tejeda y Mezquez, suelos en torno al Barranco de Ugán, suelos en torno al Barranco de las Hermosas y suelos en torno al Barranco de La Pared).

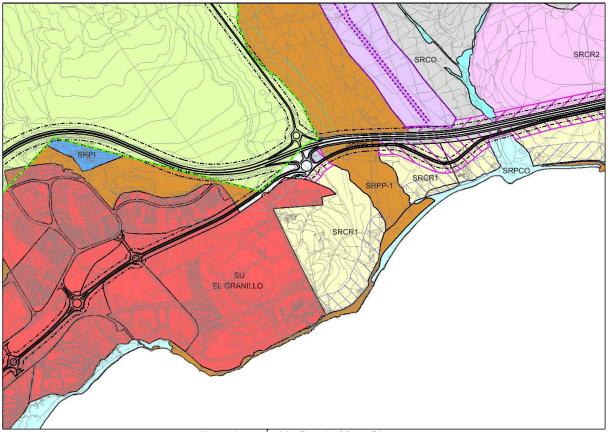
A continuación se analiza pormenorizadamente el modelo territorial propuesto a través del correspondiente plano de clasificación y categorización de suelo.

#### A) SUELO URBANO

Se mantienen los suelos descritos en la Alternativa 1.

#### **B) SUELO URBANIZABLE**

Se mantienen los suelos descritos en la Alternativa 1 salvo el ámbito de Ranchos Matas Blancas, que pasa en parte a Suelo Rústico Común de Reserva 1, para la preservación para futuras clasificaciones de suelos urbanizables turísticos, una vez sea legalmente posible y otra parte coincidente con el Espacio Libre de Protección delimitado en la Alternativa 1 como Suelo Rústico de Protección Paisajística 1 en base a su interés geológico.



Alternativa 2: Ámbito Rancho Matas Blancas

MEMORIA DE ORDENACIÓN

## C) SUELO RÚSTICO

Se describe a continuación el suelo clasificado como suelo rústico y la preceptiva adscripción de los terrenos a alguna de las categorías y subcategorías legalmente previstas:

- A. Suelo Rústico de Protección Ambiental, cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - Protección Natural (SRPN):

Se incluyen en esta categoría de suelo los mismos previstos en la Alternativa 1.

 Protección Paisajística (SRPP), para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, de las perspectivas visuales de interés y de las características fisiográficas de los terrenos, así como los usos tradicionales que han conformado el paisaje.

Se distinguen las siguientes subcategorías:

(SRPP1): Espacios de interés geológico, geomorfológico o paleontológico. Dunas, jable, yacimientos paleontológicos y formas de relieve que juegan un papel fundamental en el paisaje local, y que en algunos casos constituyen además espacios de interés o enclaves de interés florístico o faunístico.

Se incluyen en esta categoría de suelo los mismos previstos en la Alternativa 1 y el nuevo suelo clasificado en Rancho Matas Blancas, incluido como Espacio Libre de Protección dentro del suelo urbanizable en la Alternativa 1.

Para el resto de las subcategorías se mantienen las mismas consideraciones de la alternativa 1.

- B. Suelo Rústico de Protección Económica, cuando los terrenos cuenten con valores económicos, por ser idóneos, al menos potencialmente, para su aprovechamiento, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - Protección Agraria (SRPAG), ....
    - Agraria 1 (SRPAG1), ....

Se incluyen en esta categoría de suelo los mismos previstos en la Alternativa 1.

- Agraria 2 (SRPAG2), que son aquellas áreas que por las condiciones edáficas y agrológicas del suelo y por su situación y accesibilidad, admiten un uso intensivo de producción agrícola.

Se incluyen en esta categoría de suelo los mismos previstos en la Alternativa 1, salvo los ámbitos de:

- Suelos en torno al Asentamiento Rural de Tejeda y Mezquez
- Suelos en torno al Barranco de Ugán.
- Suelos en torno al Barranco de las Hermosas.
- Suelos en torno al Barranco de la Pared.
- Protección Hidrológica (SRPH), ....

Se incluyen en esta categoría de suelo los mismos previstos en la Alternativa 1.

Protección Minera (SRPM), ....

Se incluyen en esta categoría de suelo los mismos previstos en la Alternativa 1.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

C. Suelo rústico de asentamiento rural (SRAR), ......

Se incluyen en esta categoría de suelo los asentamientos rurales reconocidos en la alternativa 1 con la misma delimitación.

F. Protección de Infraestructuras (SRPI): ....

Se incluyen en esta categoría de suelo los mismos previstos en la Alternativa 1.

- G. Suelo rústico común, integrado por aquellos terrenos que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico, diferenciándose las siguientes subcategorías:
  - Suelo rústico común de reserva (SRCR), aquel que deba preservarse para futuras necesidades de desarrollo urbano. Se diferencia a su vez en:
    - Común de reserva 1 (SRCR1): Preservación para futuras clasificaciones de suelos urbanizables turísticos, una vez sea legalmente posible.

Se añade el suelo urbanizable de Rancho Matas Blancas incluido en la alternativa 1, salvo el espacio libre de protección considerado en aquella, que pasa a ser considerado como rústico de protección paisajística 1, los incluidos en esta categoría de suelo a los previstos en la Alternativa 1.

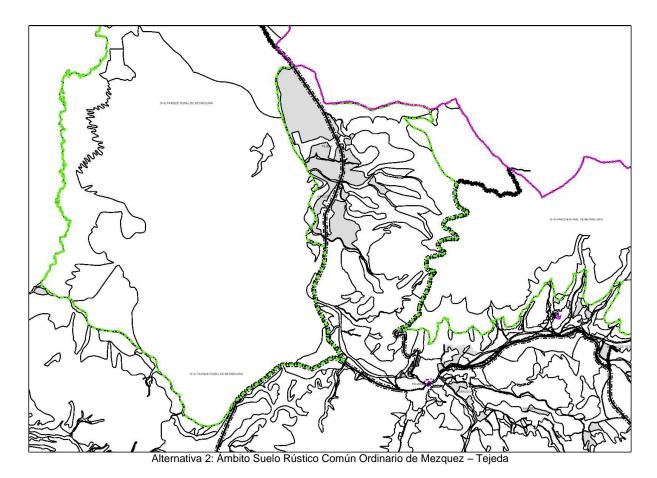
Común de reserva 2 (SRCR2): ....

Se incluyen en esta categoría de suelo los mismos previstos en la Alternativa 1.

 Suelo rústico común ordinario (SRCO), aquel que el planeamiento no incluya en ninguna otra categoría de suelo rústico.

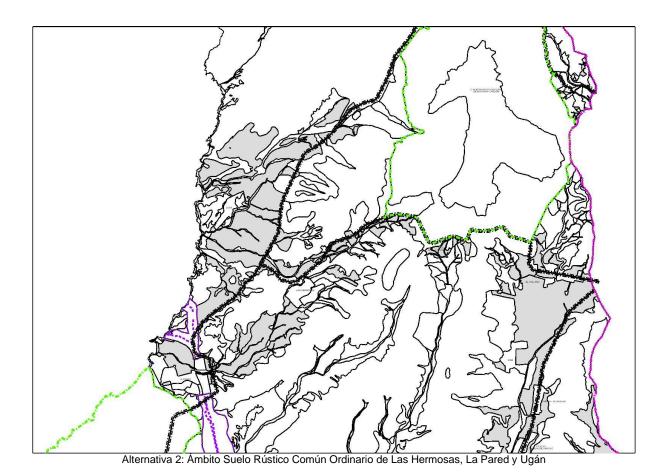
Se incluyen en esta categoría de suelo los mismos previstos en la Alternativa 1 y los suelos incluidos en SRPAG2 en la Alternativa 1:

- En torno al asentamiento rural de Tejeda y Mezquez



- Suelos en torno al Barranco de Ugán. Suelos en torno al Barranco de las Hermosas. Suelos en torno al Barranco de la Pared.

AVANCE DEL PLAN MEMORIA DE ORDENACIÓN



73

MEMORIA DE ORDENACIÓN

# 6.4 ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS

Se realiza a continuación el análisis comparativo de los distintos modelos territoriales que se proponen en cada una de las alternativas, adjuntándose cuadro comparativo de superficies para cada clase y categoría de suelo.

#### A) SUELO URBANO

- Las Alternativas 1 y 2 son las que clasifican una menor cantidad de suelo urbano, 9.514.996 m² de suelo (2,48% T.M.). Aunque se aumenta los suelos urbanos en los núcleos de Pájara, Bárgeda, Toto, La Pared, El Granillo, Risco de los Gatos, Playa del Jable esta disminución de suelo urbano respecto al planeamiento vigente se explica principalmente porque la delimitación de los núcleos se adecua al estado actual, al contenido ambiental y al análisis del régimen jurídico contenido en este documento y en concreto se produce en:
  - Se clasifica como suelo rústico en diferentes categorías el Suelo Urbano de Majada Boya.
  - Se redelimitan y disminuyen los ámbitos de suelo urbano de Tierra Dorada, Esquinzo, Esquinzo-Acebuche y Butihondo.
  - Se establece como suelo rústico el espacio circundante al núcleo de Morro Jable incluido en el Sistema General Viario FV-2.
  - Se incluye como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras el ámbito del espacio portuario.
  - Se consideran suelos urbanos los suelos urbanizados y edificados provenientes de la ordenación contemplada en el Plan General del año 1998, anulado, y sus instrumentos de desarrollo.
    - Sector SUP-3, Ampliación de Morro Jable.
    - Polígono de Actuación La Cornisa.
    - Sector SUP-5 Playas del Jable.
    - Sector SUP-7 El Granillo.
    - Sector SUP-12, La Lajita 2000.
- La Alternativa 0 es la que clasifica una mayor cantidad de suelo urbano, 10.330.206 m2 de suelo (2,69% T.M.), 815.210 m2 más que las alternativas 1 y 2.

## **B) SUELO URBANIZABLE**

- La Alternativa 0 es la que más superficie de suelo clasificado como urbanizable delimita, 1.982.183 m² de suelo (0,52% T.M.), dado que contempla la totalidad de los suelos urbanizables del Plan general vigente no reclasificados como suelo rústico de reserva o suelos urbanos.
- Las Alternativa 1 es la segunda en cuanto a superficie de suelo clasificado como urbanizable (0,18% T.M.), debido a que respecto a la alternativa 2 incluye el ámbito de Rancho Matas Blancas al noreste de Costa Calma.
- La Alternativa 2 es la que clasifica una menor cantidad de suelo urbanizable (0,06% T.M.), ya que no se clasifica como urbanizable el suelo de Rancho Matas Blancas en esta alternativa.

# C) SUELO RÚSTICO.

- a) Suelo Rústico para la protección de sus valores ambientales (protección ambiental)
- Protección natural (Espacios Naturales Protegidos):

Tal y como se ha expuesto en epígrafes anteriores, los Espacios Naturales Protegidos son comunes a todas las alternativas.

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- Protección natural (no incluidos en los espacios naturales protegidos):
  - La Alternativa 0 es la que menos superficie categoriza como de protección natural fuera de los ENP (0,80% T.M.),
  - Las Alternativas 1 y 2 contemplan la misma superficie de suelo categorizada como protección natural 150.582.008 m²s (7,76% T.M.), engloba las principales áreas de interés faunístico y florístico del municipio, cumpliendo un papel fundamental en la conservación de la biodiversidad local.

#### Protección paisajística:

- La Alternativa 0 es la que menos superficie categoriza de protección paisajística. 64.476.984 (16,78% T.M.).
- La Alternativa 1 es la segunda en cuanto a superficie de suelo de esta categoría, 108.269.223 m²s (28,17% T.M.), que corresponden principalmente a las zonas para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, de las perspectivas visuales de interés y de las características fisiográficas de los terrenos, así como los usos tradicionales que han conformado el paisaje.
- La Alternativa 2 es la que mayor cantidad de suelo categoriza como de protección paisajística 108.357.213 m²s (28,19% T.M.), ya que se ha de sumar a la alternativa 1 el suelo calificado como Espacio Libre de Protección dentro del suelo urbanizable de Rancho de Matas Blancas que en esta alternativa 2 se clasifica como Suelo Rústico de Protección Paisajística 1.

#### Protección cultural:

- La Alternativa 0 no destina suelo alguno como rústico de protección cultural.
- Las Alternativa 1 y 2 son por tanto las únicas que categorizan suelo de protección cultural,
   1.946.954 (0,51% T.M.), correspondiendo a la zona del BIC de La Pared.

#### - Protección costera:

- La Alternativa 0 es la que más suelo destina dentro de esta categoría (1,59 % T.M.), dado que a los suelos previstos en la Alternativa 1 y 2 como suelo rústico de protección natural en el ámbito de las Playas de Sotavento se clasifican en esta alternativa como suelo rústico de protección costera.
- Las Alternativas 1 y 2 destinan dentro de esta categoría 1.343.252 m²s (0,35% T.M.).
- Total, de Protección Ambiental global (ENP + Natural + Paisajística + Cultural + Costera):
  - La Alternativa 0 es la que menos superficie incluye dentro del conjunto de subcategorías de Protección Ambiental (69,61% T.M.), correspondiendo a los ENP declarados el 50,44% y el 19,17% más al resto del territorio municipal.
  - La Alternativa 1 es la segunda en cuanto a protección ambiental del territorio (87,23% T.M.), por la consideración que se hace respecto al suelo urbanizable Rancho Matas Blancas que incluye como Espacio Libre de Protección dentro del sector el campo de "nebkhas" para preservar el pasillo eólico para no agravar los procesos erosivos que están sufriendo las playas de Sotavento de Jandía.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

 La Alternativa 2 es la que más suelo de protección ambiental propone (87,26% T.M.), al considerar el espacio del campo de "nebkas", referido anteriormente, como suelo rústico de protección paisajística 1.

#### b) Suelo Rústico de Protección Económica

#### Protección Agraria:

- La Alternativa 0 es la que considera una mayor cantidad de suelo agrícola (2,76% T.M.), a pesar de que buena parte de ese suelo presenta valores ambientales o bien no presenta características adecuadas para el cultivo, o ambas cosas a la vez.
- La Alternativa 1 es la segunda en cuanto a superficie de suelo de esta categoría, 9.670.376 m²s (2,52% T.M.), al incluir el entorno del Asentamiento Rural de Tejeda y Mezquez, suelos junto al Barranco de Ugán, suelos junto al Barranco de las Hermosas y suelos junto al Barranco de la Pared, a pesar de que en estas zonas la actividad agrícola ha sido abandonada o bien es puramente marginal.
- La Alternativa 2 es la que menos suelo destina para el cultivo (1,88% T.M.), en tanto clasifica los suelos mencionados en la alternativa 1, de menor actividad agrícola o puramente marginal, como suelo rústico común ordinario. En el suelo rústico común ordinario, como ya se ha dicho, se pueden desarrollar todas las actividades agrícolas y ganaderas que se permiten en el suelo rústico agrario.

#### - Protección Hidrológica:

- La Alternativa 0 destina en el suelo rústico la llamada zona de protección de cauces con una superficie de 3.986.025 m²s (1,04% T.M.).
- Las Alternativas 1 y 2 consideran la misma superficie de suelo de esta categoría 4.022.135 m²s (1,05% T.M.), al incluir el suelo para la protección de las cuencas.

#### - Protección Minera

- o La alternativa 0 no contempla ningún suelo de protección minera.
- Las Alternativas 1 y 2 contemplan el mismo suelo de protección minera (0,06% T.M.).
   ámbito minero en el Barranco El Guerepe, delimitado por el planeamiento insular.
- Total, de Protección Económica global (Agrícola + Hidrológica y Minera):
  - La Alternativa 0 es la que más superficie incluye dentro del conjunto de subcategorías de Protección Económica (3,80% T.M.), debido a la menor protección que realiza de los suelos que protege por sus valores ambientales al margen de los ENP.
  - La Alternativa 1 es la que segunda en cuanto a suelo categorizado como de protección económica (3,63% T.M.), principalmente por la mayor protección agraria 2 establecida respecto a la alternativa 2.
  - La Alternativa 2 es las que menos suelo destina a su protección por sus valores económicos (2,99% T.M.), si bien por las grandes dimensiones del municipio de Pájara, en términos absolutos la superficie destinada (más de diez millones de metros cuadrados) a las distintas subcategorías se entiende más que suficiente para la sostenibilidad económica del modelo territorial.

#### c) Protección de Infraestructuras:

La Alternativa 0 es la que menos suelo destina para la protección de infraestructuras (0,45% T.M.),
 ya que solo considera como tal parte de viario previsto como vía alternativa al norte de Playa del

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

Matorral y no incluyendo la Autovía recientemente ejecutada, los depósitos, antenas de telecomunicaciones, equipamientos recreativos existentes, puerto de Morro Jable, etc.

Las Alternativas 1 y 2 incluyen dentro de esta categoría los mismos suelos (0,53% T.M.), ya que incluye la totalidad de las infraestructuras y equipamientos de carácter estructural existentes y previstos en el municipio como es el Puerto de Morro Jable, Autovía FV-2, Equipamiento Recreativo de Oasis Park, infraestructuras básicas para el adecuado funcionamiento de los núcleos poblacionales (energéticas, de telecomunicaciones, las vinculadas al ciclo del agua, etc.).

#### d) Suelo Rústico Común

- La Alternativa 0 es la que con gran diferencia más suelo categoriza como rústico común (22,94% T.M.), en mayor medida debido a la inclusión de la gran extensión de suelo correspondiente a las laderas al este del Parque Natural e Jandía y a zonas de altas pendientes en la zona de Tarajal de Sancho y Las Hermosas, así como suelos dentro de la zona de Vigocho de alto valor natural.
- La Alternativa 1 es la que menos suelo destina para esta categoría (5,54% T.M.), repartido en tres categorías de suelo, común de reserva 1 y 2 y común ordinario. No obstante y tal y como se ha comentado anteriormente, los cambios que operan son sobre el suelo urbanizable de Rancho Matas Blancas y sobre parte del Suelo Rústico de Protección Agrario 2 que esta alternativa contempla.
- La Alternativa 2 establece una superficie de suelo rústico común mayor que la Alternativa 1 (6,27% T.M.), ya que se incluye como Suelo Rústico Común de Reserva 1 parte del Suelo de Rancho de Matas Blancas contemplado como Suelo Urbanizable en la alternativa 1 y suelos contemplados como de protección agraria 2 en la alternativa 1 que pasan a suelo rústico común ordinario en esta alternativa.

#### e) Asentamientos Rurales

- La Alternativa 0 no tiene suelo categorizado como asentamiento rural, dado que el planeamiento vigente no contemplaba tal figura.
- La Alternativa 1 y 2 reconocen los mismos ámbitos de asentamientos rurales, delimitándose en base al perímetro formado por las edificaciones existentes (0,41% T.M) Se incluyen los asentamientos y los núcleos de Tejeda, Mézques, Bárgeda, Cortijo de Tetuí, Cardón, Ugán, Las Hermosas, Rincón de las Hermosas, El Vallado, Sise, Tarajal de Sanch, Centro de Tarajal de Sancho y Guelfo. La posible ampliación de las parcelas incluidas estará en función de las determinaciones del art. 35 de la LSENPC y de la participación ciudadana que se desarrolle en los diferentes procesos de información pública.

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO		ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
S	UELO URBANO	SUPERFICIE m²s	%	SUPERFICIE m²s	%	SUPERFICIE m²s	%
SUELO URBANO		10.172.860	2,65	9.481.542	2,47	9.481.542	2,47
SUELO URBANO EN ESPAC	IO NATURAL ORDENADO	26.368	0,01	26.368	0,01	26.368	0,01
SUELO URBANO EN ESPAC	IO NATURAL NO ORDENADO	130.978	0,03	33.454	0,01	33.454	0,01
	TOTAL SUELO URBANO	10.330.206	2,69	9.514.996	2,48	9.514.996	2,48
SUELO URBANIZABLE		SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%	SUPERFICIE	%
S.URBANIZABLE		m²s 1.982.183	0.52	m²s 704.281	0.18	m²s 248.048	0,06
C.OTES WILL IDEE	TOTAL SUELO URBANIZABLE	1.982.183	0,52	704.281	0,18	248.048	0,06
		SUPERFICIE		SUPERFICIE	,	SUPERFICIE	
SUE	LO RÚSTICO	m²s	%	m²s	%	m²s	%
	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS ORDENADOS	43.318.418	11,27	43.318.418	11,27	43.318.418	11,27
	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS NO ORDENADOS Protección Natural	150.570.560	39,17	150.582.008	39,18	150.582.008	39,18
	NATURAL 1	3.079.931	0,80	12.711.364	3,31	12.711.364	3,31
	NATURAL 2	3.079.931	0,00	17.117.552	4,45	17.117.552	4,45
	PAISAJÍSTICA 1	64.476.984	16,78	9.106.745	2,37	9.194.735	2,39
PROTECCIÓN AMBIENTAL	PAISAJÍSTICA 2			3.020.926	0,79	3.020.926	0,79
	PAISAJÍSTICA 3			76.954.131	20,02	76.954.131	20,02
	PAISAJÍSTICA 4			19.187.421	4,99	19.187.421	4,99
	CULTURAL	0	0,00	1.946.954	0,51	1.946.954	0,51
	COSTERA	6.093.786	1,59	1.343.252	0,35	1.343.252	0,35
	SUBTOTAL PROTECCIÓN AMBIENTAL	267.539.679	69,61	335.288.771	87,23	335.376.761	87,26
	AGRARIA 1	10.608.652	2,76	1.385.061	0,36	1.385.061	0,36
	AGRARIA 2		0,00	8.285.913	2,16	5.850.574	1,52
PROTECCIÓN ECONÓMICA	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	3.986.025	1,04	4.022.135	1,05	4.022.135	1,05
LOGNOMIOA	PROTECCIÓN MINERA	***************************************	0,00	244.632	0,06	244.632	0,06
	SUBTOTAL PROTECCIÓN ECONÓMICA	14.594.677	3,80	13.937.741	%   %     %	11.502.402	2,99
PROTECCIÓN Infraestructuras	VIARIA	4 =00 000	0,45	831.922	0,22	831.922	0,22
	OTRAS	1.726.266		1.204.043	0,31	1.204.043	0,31
	SUBTOTAL PROTECCIÓN Infraestructuras	1.726.266	0,45	2.035.965	0,53	2.035.965	0,53
COMÚN	COMÚN ORDINARIO	82.787.289	21,54	14.951.186	3,89	17.386.525	4,52
	COMÚN DE RESERVA 1	5.402.749	1,41	3.668.430	0,95	4.036.673	1,05
	COMÚN DE RESERVA 2			2.668.549	0,69	2.668.549	0,69
	SUBTOTAL COMÚN	88.190.038	22,94	21.288.165	5,54	24.091.747	6,27
ASENTAMIENTOS RURALES		0	0,00	1.593.130	0,41	1.593.130	0,41
	TOTAL SUELO RÚSTICO	372.050.660	96,80	374.143.772	97,34	374.600.005	97,46
TOTAL		384.363.049	100	384.363.049	100	384.363.049	100

# 7. RESUMEN EJECUTIVO

# 7.1 ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN VIGENTE

En los planos de ordenación de las alteraciones de la ordenación vigente se reflejan las reclasificaciones de suelo y recategorizaciones de suelo rústico de la alternativa 1 y 2.

#### **ALTERNATIVA 1.**

#### **RECLASIFICACIONES**

• De suelos urbanos o urbanizables a suelo rústico de protección ambiental:

Suelos incluidos en áreas de interés geológico

- Suelo al oeste del núcleo de Morro Jable (parte de suelos incluidos en suelos urbanizables SUP-1 y SUP-2)
- Suelos en el entorno de Costa Calma.
- Suelos al sur de la pared, Suelo Urbanizable SUP-10 La Pared

Suelos incluidos en áreas con terrenos con pendientes superiores al 30%

- Suelo al oeste del núcleo de Morro Jable (parte de suelos incluidos en suelos urbanizables SUP-1 y SUP-2)
- Franjas de suelo en laderas contiguas a núcleo de Morro Jable y su ampliación.
- Suelos urbanizables SUP-5, SUP-6, SUP-7 y SUP-8
- Suelo incluidos dentro del ámbito de Suelo Urbano de Butihondo al norte de la Autovía.
- Suelos incluidos en los suelos urbanos de Esquinzo y Esquinzo-Acebuche en laderas de barrancos.
- Suelos pertenecientes al ámbito de Mal Nombre Tierra Dorada, incluidos en laderas de barranco y laderas al norte de la autovía.
- El suelo perteneciente al ámbito de Majada Boya incluido en laderas de barranco.
- Suelos en el entorno del Suelo Urbanizable SUP-12 por actualización de la ordenación pormenorizada
- Suelos en el entorno del núcleo de Pájara y Toto.

Suelos con litoral reclasificado el espacio en dominio público a suelo rústico de protección costera.

- -Frente costero de Morro Jable y Solana Matorral
- -Frente costero de Aldiana, Butihondo, Esquinzo, Esquinzo-Acebuche, Tierra Dorada y Majada Boya.
- -Frente costero de Costa Calma

MEMORIA DE ORDENACIÓN

-Frente Costero de La Lajita

La superficie total reclasificada es de 1.934.813 m²s

- De suelos urbanos o urbanizables a suelo rústico de protección económica:
  - Suelo al este del núcleo de Pájara, en base al de la delimitación del mismo.
  - Gavias existentes en la parte central de Toto, en suelo urbano y calificadas como espacio libre público por el Planeamiento Vigente.

La superficie total reclasificada es de 30.660 m<sup>2</sup>s:

- De suelos urbanos o urbanizables a suelo rústico común:
  - Suelos al oeste del núcleo de Morro Jable (parte de suelos incluidos en suelos urbanizables SUP-1 y SUP-2)
  - Parte de los suelos urbanizables SUP-5, SUP-6, SUP-7 y SUP-8
  - Suelo incluidos dentro del ámbito de Suelo Urbano de Butihondo al norte de la Autovía.
  - Suelos entorno a Esquinzo y Esquinzo-Acebuche
  - Los suelos de Planeamiento Diferenciado A.P.D.3 Mal Nombre Tierra Dorada y A.P.D.4 Majada Boya.

La superficie total reclasificada es de 1.260538 m²s.

- De suelos urbanos o urbanizables a rústico de protección de infraestructuras.
  - Parte del viario de carácter insular Camino del Puertito incluido dentro de los suelos urbanizables SUP-1 y SUP-2 del plan vigente.
  - Viario de carácter insular (FV-2) incluido dentro de los suelos Urbanos de Morro Jable, Butihondo, Esquinzo, Esquinzo – Acebuche y Costa Calma, los A.P.D.3 Mal Nombre – Tierra Dorada y A.P.D.4 Majada Boya. y los urbanizables SUP-09.
  - El viario de carácter insular al norte del núcleo de Pájara (FV-30).
  - Depósitos de agua de abasto incluidos en los Suelos Urbanizables SUP-2 y SUP-5 del planeamiento vigente.

La superficie total reclasificada es de 291.450 m²s.

De suelo rústico de protección ambiental a suelos urbanos o urbanizables:

Suelos incluidos en Suelo Rústico de Protección de Cauces por el planeamiento vigente:

- Suelo incluido en los Suelos Urbanos de Ampliación de Morro Jable y Playa del Jable.
- Zona de servidumbre incluida como Suelo Rústico de Litoral y Costero en el ámbito de suelo urbano del Granillo y urbanizables de Rancho Matas Blancas y La Lajita 2000.

La superficie total reclasificada es de 426.974 m²s.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

- De suelo rústico de protección económica a suelos urbanos o urbanizables:
  - Suelos entorno a los núcleos de Pájara y Toto, en base a los reajustes de la delimitación de estos.

La superficie total reclasificada es de 172.867 m<sup>2</sup>s:

- De suelo rústico común a suelos urbanos o urbanizables:
  - Suelo urbano y urbanizable de Ampliación de Morro Jable y Suelo Urbano de Playa del Jable.
  - Suelo al oeste del núcleo de Esquinzo.
  - Suelo al norte de Esquinzo Butihondo.
  - Suelo urbano de Risco de Los Gatos 2 y El Granillo
  - Suelo Urbanizable de Rancho Matas Blancas
  - Suelos entorno a los núcleos de Pájara y Toto, en base a los reajustes de la delimitación de estos.

La superficie total reclasificada es de 1.636.410 m<sup>2</sup>s:

- De suelo rústico de protección de infraestructuras a suelos urbanos o urbanizables:
  - Viario establecido en el planeamiento vigente no coincidente con el realmente ejecutado en los ámbitos de los Suelos Urbanos de Playa del Jable, Aldiana, Butihondo, Esquinzo y Esquinzo – Acebuche, Tierra Dorada y El Granillo.

La superficie total reclasificada es de 128.169 m²s:

#### RECATEGORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO (S.R.)

• De S.R. de protección económica a S.R. de protección ambiental:

Terrenos que forman parte de la Red Natura 2000 (ZEPAs y ZECs), pero que no pertenecen a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias

Zona de Buen Paso, entorno al Barranco de Malpaso.

Áreas de Interés Geológico:

- Cuenca del Barranco de Tarajal de Sancho, al norte de Las Casas de Chilegua y zonas entorno al Barranco
- Zonas dentro de la cuenca del barranco del Cementerio de Pájara
- Zona de las Calderetas, al sur de Bárgeda

Formas del relieve conformadas por acciones torrenciales de aguas pluviales: cuenca de recepción, canal de desagüe y cono de deyección en laderas en:

AVANCE DEL PLAN

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- Cuenca del Barranco de Tarajal de Sancho, al norte de Las Casas de Chilegua y zonas entorno al Barranco de Las Hermosas.

- Suelos contiguos al oeste del Espacio Natural Protegido de Montaña Cardón.

Suelos incluidos en áreas con terrenos con pendientes superiores al 30%

- Suelos contiguos al oeste del Espacio Natural Protegido de Montaña Cardón.
- Zonas entorno al eje del barranco de Ugán.
- Zonas entorno al Núcleo de Toto, contiguo al Espacio Natural Protegido del Parque de Betancuaria.

La superficie total recategorizada es de 2.730.543 m<sup>2</sup>s.

- De S.R. de protección de infraestructuras a S.R. de protección ambiental:
  - Viario establecido por el PGO vigente en la zona al oeste de Morro Jable, al norte de Solana del Matorral, en los ámbitos de Esquinzo y al norte de Tierra Dorada.

La superficie total recategorizada es de 292.511 m²s.

De S.R. común a rústico de protección ambiental:

Terrenos que forman parte de la Red Natura 2000 (ZEPAs y ZECs), pero que no pertenecen a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

- Franja costera al oste de Morro Jable, entre el Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Jandía y la costa, coincidente con ZEPA Jandía.
- Suelos entre Montañita de Los Verodes y Costa Calma, coincidente con ZEPA Jandía.
- Franja costera al oeste, coincidente con ZEC Cueva de Lobos.
- Espacio contiguo al barranco de Malpaso, coincidente con ZEC Río Palma.

Incluye aquellos terrenos que tienen importantes valores ecológicos.

- Suelos contiguos al Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Jandía, y fondos de barranco limitando con el mismo.
- Suelos entre Montañita de Los Verodes y Costa Calma, coincidente áreas e interés geológico y/o florístico.
- Suelos al sur del Núcleo de La Pared, coincidentes con áreas de interés florístico
- Suelo en la falda este del Morro de Tinea, coincidente con Habitat.

Espacios de interés geológico, geomorfológico o paleontológico.

- Suelos entre Montañita de Los Verodes y Costa Calma.
- Suelos al norte del ámbito de Costa Calma.
- Suelos al sur y oeste del ámbito de La Pared.
- Suelos entorno al barranco de Los Cuchillos.

- Suelos entorno al barranco de Amanay.
- Suelos al sur del núcleo de Pájara y Bárgeda.
- Suelos al norte del Morro de Tinea, en el margen sur de la vía insular FV-30.
- Suelos entorno a los macizos de Morro Medio Caldera y Degollada del Carbón, entorno al acceso viario FV-30 y limitando con el municipio de Tuineje.

Formas del relieve conformadas por acciones torrenciales de aguas pluviales.

- Suelos contiguos al Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Jandía, y fondos de barrancos limitando con el mismo.
- Suelos entorno a la cuenca del barranco de Tarajal de Sancho.
- Suelos al este del Espacio Natural de Montaña Cardón, entorno al barranco de Los Rincones.
- Suelos al sur del Espacio Natural de Montaña Cardón, entorno al barranco de Guerepe y Las Hermosas.
- Suelos entorno a la carretera insular FV-605, en la falda oeste de la Montaña de Areguia.

Terrenos con pendientes superiores al 30%

- Laderas de las cuencas de los barrancos al sur del Parque Natural de Jandía.
- Laderas de los Macizos montañosos entorno a los barrancos de Guerepe, Tarajal de Sancho y Barranco de los Cuchillos.
- Laderas de los Macizos montañosos entorno a los barrancos de Amanay, Lomo Cumplido y barranco de Terife.
- Laderas entorno a los barrancos de La Cañada, Tinarajo y barranco de la Picada.
- Laderas del Morro de Tinea, al sur del núcleo de Toto.
- Laderas al este del ámbito de Mezquez y Tejeda, laderas de Montaña de Tabobeta.

Terrenos con pendiente inferior al 30% que, sin poseer valores productivos de relevancia, se mantienen inalterados contribuyendo de forma significativa al mantenimiento del paisaje árido de la isla.

- Terrenos en las cuencas de los barrancos al sur del Parque Natural de Jandía.
- Terrenos entorno a los barrancos de Guerepe, Tarajal de Sancho y Barranco de los Cuchillos.
- Terrenos entorno al barranco de Las Hermosas y en el Valle de Ugán.
- Terrenos entorno al barranco de Vigocho.
- Terrenos entorno a los barrancos de La Cañada, Tinarajo y barranco de la Picada.
- Terrenos al este del ámbito de Mezquez y Tejeda, laderas de Montaña de Tabobeta.

La superficie total recategorizada es de 66.028.049 m<sup>2</sup>s.

- De S.R. de protección de ambiental a S.R. de protección económica:
  - Suelo rústico de protección minera en base a autorización vigente en el ámbito de Guerepe.
  - Suelo rústico de protección agraria al norte del barranco de Guerepe.
  - Ámbitos al este del núcleo de Las Hermosas.
  - Suelo rústico de Protección Agraria en el barranco de Fayagua.
  - Suelo rústico de Protección Agraria en el entorno del Barranco de Machín.
  - Suelo rústico de Protección Agraria en el entorno del Barranco de La Solapa.
  - Suelo rústico de Protección Agraria en el entorno del Barranco de Tinarajo.
  - Suelos al este del núcleo de Toto, en laderas al sur del espacio natural del Parque de Betancuria.

La superficie total recategorizada es de 1.657.958 m²s.

- De S.R. común a S.R. de protección económica:
  - Terrenos entorno a los barrancos de Guerepe, Tarajal de Sancho y Barranco de los Cuchillos.
  - Terrenos entorno al barranco de Las Hermosas
  - Terrenos entorno al barranco de Ugán
  - Terrenos entorno a las Huertas de Chilegua
  - Terrenos entorno al barranco de Fayagua
  - Terrenos entorno al barranco de Vigocho
  - Terrenos en la cuenca del Barranco de Pájara.
  - Terrenos entorno a los asentamientos rurales de Mézquez y Tejeda
  - Terrenos al sur del núcleo de Pájara, entorno al cementerio.
  - Suelos entorno a los asentamientos rurales de Bárgeda y Tarajal de Sancho.

La superficie total recategorizada es de 4.007.208 m²s.

De S.R. de protección ambiental a S.R. común:

Suelos establecidos como rústico de litoral y costero por el planeamiento vigente.

- Terrenos al oeste del núcleo de Morro Jable.
- Terrenos en el litoral entre el núcleo de El Granillo y el término municipal de Tuineje.

Suelos establecidos como rústico de protección de cauces por el planeamiento vigente.

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- Terrenos entorno a los ejes de los barrancos de Tablero del Moro, barranco del Ciervo, barranco de Vinamar, barranco de Las Gaviotas, barranco de Esquinzo y barranco Mal Nombre al sur del Parque Natural de Jandía.

- Terrenos entorno a los ejes de los barrancos de Los Cuchillos, de Guerepe, de Tarajal de Sancho y de Tisajorey.

Suelos establecidos como rústico de protección paisajística por el planeamiento vigente.

- Terrenos al norte del ámbito de Tierra Dorada.
- Terrenos entre el núcleo de El Granillo y el término municipal de Tuineje, al sur de la vía insular FV-02.
- Suelos entorno al cauce del barranco de Guerepe.
- Suelos al este del núcleo de La Pared, entorno al barranco de Los Cuchillos.
- Suelo al sur de las Casas de Chilegua.

La superficie total recategorizada es de 3.479.171 m²s.

- De suelo de protección económica a S.R. común:
  - Suelo al norte del ámbito de Rancho Matas Blancas.
  - Suelo entorno a la cuenca del barranco de Tarajal de Sancho.
  - Terrenos en el entorno del barranco de Las Hermosas.
  - Suelos entorno al barranco de Ugán.
  - Suelos entorno al núcleo de Pájara y Bárgeda.
  - Suelos entorno a los núcleos de Toto y Cortijo de Tetuí.
  - Terrenos al oeste del asentamiento rural de Mézquez y al sur del asentamiento de Tejeda.

La superficie total recategorizada es de 2.339.354 m²s.

- De S.R. de protección de infraestructuras a S.R. común:
  - Suelos establecidos como viario, carretera insular FV-02, en el planeamiento vigente.

La superficie total recategorizada es de 388.545 m<sup>2</sup>s.

- De S.R. de protección ambiental a S.R. de protección de infraestructuras:
  - Suelos establecidos como viario en el planeamiento vigente al norte del ámbito de Tierra Dorada, carretera insular FV-02.
  - Suelos incluidos en el ámbito del Oasis Park.

La superficie total recategorizada es de 532.962 m²s.

• De S.R. de protección económica a S.R. de protección de infraestructuras:

Pájara. 2021 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- Suelos incluidos en el ámbito del Oasis Park.
- Embalses de agua existentes al oeste de las Casas de Chilegua
- Parte del viario de carácter insular, FV-605
- Cementerio de Pájara
- Tramos de viario insular, de acceso al núcleo de Pájara.
- Plata potabilizadora de Pájara

La superficie total recategorizada es de 169.105 m<sup>2</sup>s.

- De S.R. común a S.R. de protección de infraestructuras:
  - Cementerio de Morro Jable
  - Viario de acceso al Puertito de la Cruz.
  - Depósito de agua de abastecimiento al este del núcleo de Morro Jable
  - Estación depuradora de aguas residuales del Barranco de Valluelo
  - Estación depuradora de aguas residuales de Las Gaviotas
  - Desaladora Piedras Caídas
  - Canalización de Barranco de Butihondo
  - Carretera insular FV-02.
  - Planta de tratamiento de residuos de Mal Nombre.
  - Depósito de abastecimiento y estación depuradora de los Gorriones.
  - Estación depuradora de aguas de Cañada del Río.
  - Suelos incluidos dentro de equipamiento recreativo Oasis Park.
  - Parte del viario de carácter insular, FV-605

La superficie total recategorizada es de 1.015.222 m²s.

- De S.R. de protección ambiental a asentamiento rural:
  - Parte del asentamiento rural de Rincón de Las Hermosas.
  - Parte del asentamiento rural de Sise.
  - Parte del asentamiento rural de Los Cardones.

La superficie total recategorizada es de 126.987 m²s.

- De S.R. de protección económica a asentamiento rural:
  - Asentamientos rurales de Tarajal de Sancho y Centro de Tarajal de Sancho.

- Parte del asentamiento rural de Sise.
- Parte del asentamiento rural de El Vallado.
- Parte del asentamiento rural de Rincón de Las Hermosas.
- Parte del asentamiento rural de Las Hermosas.
- Asentamiento rural de Bárgeda.
- Asentamiento rural de Cortijo de Tetuí.
- Asentamiento rural de Mézquez.
- Asentamiento rural de Tejeda.

La superficie total recategorizada es de 815.479 m<sup>2</sup>s.

- De S.R. de protección común a asentamiento rural:
  - Asentamientos rurales de Tarajal de Sancho y Centro de Tarajal de Sancho.
  - Parte del asentamiento rural de Sise.
  - Parte del asentamiento rural de El Vallado.
  - Parte del asentamiento rural de Rincón de Las Hermosas.
  - Parte del asentamiento rural de Las Hermosas.
  - Asentamiento rural de Ugán.
  - Parte del asentamiento rural de Bárgeda.
  - Parte del asentamiento rural de Mézquez.

La superficie total recategorizada es de 642.727 m²s.

# ALTERNATIVA 2.

#### **RECLASIFICACIONES**

- De suelos urbanos o urbanizables a suelo rústico de protección ambiental:
  - Similar a la alternativa 1
- De suelos urbanos o urbanizables a suelo rústico de protección económica:
  - Similar a la alternativa 1
- De suelos urbanos o urbanizables a suelo rústico común:
  - Similar a la alternativa 1
- De suelos urbanos o urbanizables a rústico de protección de infraestructuras.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### Similar a la alternativa 1

- De suelo rústico de protección ambiental a suelos urbanos o urbanizables:
  - Los mismos suelos incluidos en la alternativa 1 excepto el suelo urbanizable de Rancho Matas Blancas que se clasifica como suelo rústico en esta alternativa.

La superficie total reclasificada es de 310.374 m<sup>2</sup>s.

• De suelo rústico de protección económica a suelos urbanos o urbanizables:

Similar a la alternativa 1

- De suelo rústico común a suelos urbanos o urbanizables:
  - Los mismos suelos incluidos en la alternativa 1 excepto el suelo urbanizable de Rancho Matas Blancas que se clasifica como suelo rústico en esta alternativa.

La superficie total reclasificada es de 1.309.724 m²s:

- De suelo rústico de protección de infraestructuras a suelos urbanos o urbanizables:
  - Los mismos suelos incluidos en la alternativa 1 excepto parte del suelo urbanizable de Rancho Matas Blancas incluido en la alternativa 1.

La superficie total reclasificada es de 115.218 m<sup>2</sup>s:

#### RECATEGORIZACIONES EN SUELO RÚSTICO (S.R.)

• De S.R. de protección económica a S.R. de protección ambiental:

Similar a la alternativa 1

De S.R. de protección de infraestructuras a S.R. de protección ambiental:

Similar a la alternativa 1

De S.R. común a rústico de protección ambiental:

Similar a la alternativa 1

- De S.R. de protección de ambiental a S.R. de protección económica:
  - Los mismos suelos incluidos en la alternativa 1 excepto los suelos entorno al barranco del Valle de La Pared, del Barranco de Ugán, del barranco de Las Hermosas, y del entorno de los asentamientos rurales de Mézquez y Tejeda que pasan a suelo rústico común en esta alternativa.

La superficie total recategorizada es de 1.506.996 m²s.

- De S.R. común a S.R. de protección económica:
  - Los mismos suelos incluidos en la alternativa 1 excepto los suelos entorno al barranco del Valle de La Pared, del Barranco de Ugán, del barranco de Las Hermosas, y del entorno de

AVANCE DEL PLAN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

Pájara. 2021

los asentamientos rurales de Mézquez y Tejeda que pasan a suelo rústico común en esta alternativa.

La superficie total recategorizada es de 2.179.920 m²s.

• De S.R. de protección ambiental a S.R. común:

Similar a la alternativa 1

De suelo de protección económica a S.R. común:

Similar a la alternativa 1

• De S.R. de protección de infraestructuras a S.R. común:

Similar a la alternativa 1

• De S.R. de protección ambiental a S.R. de protección de infraestructuras:

Similar a la alternativa 1

• De S.R. de protección económica a S.R. de protección de infraestructuras:

Similar a la alternativa 1

• De S.R. común a S.R. de protección de infraestructuras:

Similar a la alternativa 1

De S.R. de protección ambiental a asentamiento rural:

Similar a la alternativa 1

• De S.R. de protección económica a asentamiento rural:

Similar a la alternativa 1

• De S.R. de protección común a asentamiento rural:

Similar a la alternativa 1

# 7.2 ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN VIGENTE

No se contempla en esta fase de Avance la suspensión de los procedimientos de tramitación del planeamiento de desarrollo, así como del otorgamiento de licencias urbanísticas.

diciembre de 2021

Fdo: Coderch, Urbanismo y Arquitectura, SLP

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PÁJARA

# **AVANCE DEL PLAN**

# ANEXO: EVALUACIÓN E INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

**DICIEMBRE 2021** 

# 1. OBJETO

El impacto de género es un concepto que se genera con el objetivo de identificar y valorar los diferentes resultados que las disposiciones normativas o las políticas públicas pudieron producir sobre mujeres y hombres, de forma separada. El estudio sobre el impacto de género hace referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas o las políticas públicas en la vida de mujeres y hombres, de forma separada, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género. (Instituto de la Mujer, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales)

El caso que nos ocupa evaluará el impacto de género del Plan General de Ordenación en su fase de Avance, el cual forma parte del documento de Ordenación Estructural del Plan General del municipio de Pájara.

La ordenación estructural del Plan General ordenará expresamente todo el territorio del municipio de Pájara, conforme al acuerdo de iniciación.

La ordenación de los suelos incluidos dentro de un espacio natural protegido se limitará a reproducir, cuando exista y esté en vigor, la ordenación establecida por el plan o norma del correspondiente espacio natural. En caso de no existir dicha ordenación, se aplicará lo dispuesto en la disposición transitoria decimonovena de la LSENPC.

El documento contendrá la ordenación estructural completa del término municipal, sin remisión alguna al contenido de otros instrumentos de ordenación aprobados en suelos urbanos/urbanizables.

La ordenación estructural define el modelo de organización de la ocupación y utilización del suelo del municipio.

El órgano sustantivo es el Ayuntamiento de Pájara.

# 2. MARCO NORMATIVO

Se procede a analizar el marco normativo estatal y autonómico sobre la perspectiva de género:

La Constitución Española de 1978 establece en su artículo 14 como derecho fundamental la igualdad y la no discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. Correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas, principio recogido en el artículo 9.2 del mismo texto legal.

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, dispone, que ambos son iguales en dignidad humana, derechos y deberes. La Ley tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualesquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas política, civil, laboral, económica, social y cultural.

Esta Ley establece las pautas generales de actuación de los poderes públicos en relación con la igualdad, define el principio de transversalidad y los instrumentos para su integración en la elaboración, ejecución y aplicación de las normas y en las políticas públicas para la igualdad, contempla medidas de efectividad de la igualdad en las políticas de acceso a la vivienda.

El principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres supone la ausencia de toda discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo, y, especialmente, las derivadas de la maternidad, la asunción de obligaciones familiares y el estado civil.

La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, introduce una modificación en los artículos 22 y 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, señalando que los proyectos de ley y las disposiciones reglamentarias deberán ir acompañadas de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establezcan en el mismo.

A nivel autonómico la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre mujeres y hombres, tiene como objetivo hacer real y efectivo el derecho de igualdad de trato y oportunidades para, en el desarrollo de los artículos 9.2, 14 y 23 de la Constitución, y 5.2 y 30.2 del Estatuto de Autonomía para Canarias, seguir avanzando para lograr una sociedad más democrática, justa, solidaria e igualitaria, tanto en el ámbito público como privado. Asimismo, establece los principios generales que han de presidir la actuación de los poderes públicos en materia de igualdad entre mujeres y hombres en todos los ámbitos de su vida, con independencia del lugar donde residan.

La anterior ley, en su artículo 57.2 sobre vivienda, urbanismo y planeamiento dispone que: "los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos."

Artículo 6. Informe de evaluación de impacto de género.

- 1. Los poderes públicos de Canarias incorporarán, de forma real y efectiva, el procedimiento de evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres.
- 2. Todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias incorporarán, de forma efectiva, el objetivo de la igualdad por razón de género. A tal fin, en el proceso de tramitación de esas decisiones, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género del contenido de las mismas.

- 3. Dicho informe de evaluación de impacto de género irá acompañado de indicadores pertinentes en género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo de esta forma la igualdad entre los sexos.
- 4. El Gobierno de Canarias, a propuesta del organismo de igualdad autonómico, podrá incorporar criterios complementarios a seguir para la realización del informe de evaluación de género, así como aquellos otros derivados de la realidad canaria.

La Resolución de 27 de junio de 2017 de Presidencia de Gobierno, dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias. (BOC nº 128, de 5 de julio de 2017).

La Directriz tercera desarrolla la naturaleza del informe de evaluación del impacto de género:

"El informe de evaluación del impacto de género es un documento administrativo de carácter preceptivo, que expone, de forma razonada y objetivamente justificada, si las iniciativas normativas y los planes que aprueba el Gobierno de Canarias generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos, y si consolidan, reducen o incrementan las desigualdades de partida entre ambos sexos identificadas en el ámbito de la política de la que se trate, proponiendo la incorporación de medidas correctoras que compensen estas desigualdades para que el proyecto de norma o plan genere efectos positivos sobre la igualdad entre hombres y mujeres."

La Directriz Quinta regula el contenido y estructura del informe de evaluación ambiental del impacto de género.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3, sobre el principio de desarrollo territorial y urbano, establece que "Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes." Por lo que, estas políticas deberán propiciar, entre otros, la igualdad de trato y de oportunidades, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté <u>suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional</u>.

Para hacer efectivos estos principios, el artículo 20.1 c), concreta que las Administraciones Públicas deberán "Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente."

Finalmente, la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, consagra, en su preámbulo, como uno de sus objetivos y principios rectores":

"A partir de esos presupuestos, esta ley se limita a adecuar ese principio general de desarrollo sostenible a los tiempos y las necesidades actuales de la sociedad canaria. En este sentido, sin menoscabo de otros valores, se incorporan y destacan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género, que pueden calificarse de criterios universales"

A partir de esta premisa son varios los artículos de este texto legal que regulan la igualdad de trato entre hombres y mujeres; el artículo 3.6 incluye como principio de esta ley que "la intervención pública en relación con la ordenación del suelo deberá atender y respetar el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres." Y como principio específico, para la ordenación territorial y urbanística, en su artículo 5.2.a), señala: "la promoción del uso racional de los recursos naturales y territoriales, armonizando las exigencias derivadas de su protección y conservación con el desarrollo económico, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y, en

general, la mejora del nivel de vida de la ciudadanía, compensando de forma adecuada a quienes se comprometan a su costa con esos objetivos".

También en los artículos 81 y 82, se reitera, como principio y criterio de ordenación del suelo, que se debe atender a la igualdad entre hombres y mujeres.

#### Artículo 81 Principios de la ordenación

"1. En el marco de los principios que rigen la actuación de los poderes públicos de acuerdo con la legislación básica y esta ley, la ordenación de los usos del suelo deberá atender a los principios de (....) de igualdad entre hombres y mujeres (...)."

#### Artículo 82 Criterios de ordenación

"La ordenación territorial del archipiélago canario atenderá, preferentemente, a la consecución de los siguientes criterios:

a) La configuración de un territorio equilibrado, organizado en un conjunto de centralidades escalonadas que permitan el acceso de la ciudadanía a unos servicios eficientes y una mejor calidad de vida, la consolidación de unas ciudades más dinámicas, el desarrollo endógeno de las áreas rurales y una mejor y más diferenciada articulación entre el medio rural y el medio urbano, incorporando criterios de cercanía y disminuyendo las necesidades de movilidad, así como la consecución de la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres."

# 3. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA

En relación a la perspectiva de género, este Plan General ha analizado en el epígrafe 2 sobre "desarrollo urbano y demografía" de la Memoria de Información, Análisis Territorial. Anexo. Análisis Socioeconómico, y en el epígrafe 12 del Inventario Ambiental sobre "población y perspectiva de género" los datos sobre la distribución de la población según sexos y se han representado las pirámides de población del municipio de Pájara y Fuerteventura para los años 2010, 2013, 2016 y 2019. También en este anexo, en su epígrafe 3.3 se realiza el análisis comparativo del paro registrado por ramas de actividad, grupos de edad y sexo en Pájara, Fuerteventura y Canarias en 2019.

En la Memoria de Información se realiza un significativo análisis del sistema urbano y rural, analizando cual ha sido la evolución de los núcleos de población urbanos y rurales, así como las características, forma, extensión y capacidad de los mismos. Junto a este análisis se relacionan las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos existentes.

Impulsar la creación de núcleos sostenibles, centrados en las necesidades cotidianas de las personas y que ofrezcan las mismas oportunidades y beneficios a hombres y mujeres, ya no es una opción sino una obligación legal.

En la Memoria de Valoración de las Consultas al Plan General se señalaron que las prioridades de actuación del Plan General de Pájara deberían ser, de mayor a menor importancia, las siguientes:

- "Mejorar los equipamientos existentes
- Definir nuevos espacios públicos e incrementar la oferta de vivienda de promoción pública.
- o Potenciar el uso turístico y los transportes colectivos
- o Proponer más estacionamiento y potenciar la movilidad peatonal-bicicleta
- o Incrementar la oferta de vivienda de promoción privada, aumentar el suelo urbano y aumentar la protección de los espacios naturales.
- o Potenciar la implantación de zonas comerciales.
- o Reducir la contaminación del aire.
- o Reducir la contaminación acústica.
- o Aumentar la protección del patrimonio cultural."

Y en cuanto a las cuestiones que con mayor prioridad tendrían que abordarse desde el Plan General son, de mayor a menor importancia:

- o "Atención a la ciudad ya existente, regenerando las zonas urbanas degradadas.
- El transporte y los accesos, mejorando el tráfico y previendo aparcamientos.
- o La oferta de nuevos suelos para viviendas sociales.
- o La oferta inmobiliaria.
- o La preservación del medio ambiente.
- o La mejora de dotaciones y espacios verdes.
- La oferta de suelo para actividades productivas."

Muchos de las anteriores prioridades planteadas por la ciudadanía, se encuentran entre los aspectos a los que debe atender la redacción del Plan General para realizar una planificación urbanística, en la que la igualdad entre hombres y mujeres quedará garantizada, de modo que podemos destacar como criterios los siguientes:

- Se debe garantizar que todo el municipio cuente con las infraestructuras y equipamientos necesarios, mediante la mejora de los existentes y la creación de nuevos en los ámbitos que se detecte la insuficiencia de estos.
- El municipio debe contar con equipamientos y servicios, evitando la dispersión, que repercute en el día a día de quienes no cuentan con vehículo privado para acceder a ellos con facilidad e inmediatez.

- Se debe invertir en la remodelación integral y el diseño inclusivo de las zonas públicas (parques, jardines, mercados, etc.) para que respondan a las necesidades de la población.
- Se debe garantizar la seguridad en los desplazamientos urbanos, el acondicionamiento de los espacios y calles urbanas e interurbanas que interconectan los equipamientos, las residencias o las zonas de actividad
- La seguridad también ha de garantizarse en los espacios urbanos como parques infantiles, zonas deportivas y de ocio de libre acceso, plazas, etc., de manera que se favorezca la autonomía de quienes las usan, tanto si son personas cuidadoras como si son personas que requieren el cuidado de otras.
- Reducir o contener el tráfico motorizado en el diseño urbanístico, de forma que se fomente el uso de bicicletas y peatonal o el transporte colectivo, y se atienda a los objetivos de sostenibilidad ambiental y protección de la salud.

# 4. ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN

El exhaustivo estudio realizado en el municipio que queda reflejado en la Memoria de Información, junto con todo lo anteriormente expuesto sobre las consultas realizadas conlleva a tener una imagen pormenorizada de cada uno de los núcleos, que junto con el resto de datos analizados, y una vez identificados los problemas de la vigente ordenación, son valorados también desde la perspectiva de género y además se utilizan para poder fijar los objetivos generales de ordenación, expuestos en el epígrafe 5 del Avance del Plan, entre los que destacan:

- "La armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.
- Garantizar el sostenimiento de unos niveles óptimos de desarrollo social y económico y de calidad de vida de la población.
- Eliminar las causas que posibilitan y fomentan la parcelación urbanística y la edificación al margen de la legalidad y del planeamiento, poniendo en el mercado una oferta de suelo suficiente -en cantidad y diversidad- para acoger las demandas existentes y las previsibles, promoviendo la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo y las actuaciones públicas y privadas en materia de vivienda, y distribuyendo tal oferta de suelo de forma que contribuya a un lógico desarrollo razonable de los principales núcleos existentes, lo que permitiría al propio tiempo la mejora del estándar de dotaciones públicas en cada uno de ellos.
- Atender, en relación con lo anterior- la demanda existente de viviendas, en cumplimiento del mandato del artículo 47 de la Constitución, promoviendo desde el planeamiento las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general.
- Mejorar la movilidad y la accesibilidad actuando desde los diferentes componentes que las condicionan (sistema viario, sistema peatonal, tráfico, transporte público, aparcamientos, seguridad en los desplazamientos, reducción o contención del tráfico motorizado, uso de la bicicleta, distribución territorial de usos que supongan polos de atracción, etc.).
- Establecer los medios adecuados para dinamizar y diversificar la actividad económica y potenciar la generación de empleo estable en el municipio, sobre la base de un modelo de desarrollo que armonice los aspectos económicos con la búsqueda de una mayor cohesión social.
- Aumentar las dotaciones existentes y mejorar su funcionalidad, atendiendo principalmente a las demandas que se expresen a través de los cauces establecidos, primando la aplicación de criterios de integración social y de complementariedad de los diferentes elementos del sistema de dotaciones.
- Lograr que el instrumento de planeamiento general alcance la flexibilidad suficiente para evitar que se convierta en un obstáculo a superar, consiguiendo - al propio tiempo - que sus determinaciones ordenen de forma integral el territorio
- En aquellos núcleos que tengan una escasa dotación de espacios libres y equipamientos se establecerán los mecanismos de gestión adecuados para la obtención de las nuevas superficies necesarias, considerando en todo caso el nivel de rentabilidad económica de las actuaciones económicas que posibilitaran o no la aplicación de los sistemas de reparto de cargas y beneficios previstos en la legislación urbanística.
- Generar núcleos funcionalmente más ricos y complejos, diversificando las distintas funcionalidades, procurando potenciar la identificación de sus barrios y zonas, garantizando a los ciudadanos la disponibilidad de niveles de servicio y dotaciones próximos y adecuados a sus necesidades.
- Establecer los mecanismos de gestión adecuados para finalizar la urbanización de aquellos ámbitos que no hayan cumplido con los compromisos previamente establecidos."

Además, en el Estudio Ambiental Estratégico también se ha analizado la perspectiva de género y se ha establecido en el Programa de Vigilancia Ambiental las siguientes determinaciones:

 "Los proyectos de urbanización que se elaboren deberán tener en consideración la perspectiva de género, garantizando el diseño de un espacio público seguro, evitando la generación de zonas poco visibles y deficientemente iluminadas que puedan generar riesgos.

- Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
- La posición de los espacios libres públicos será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
- Se evitará el fraccionamiento de los espacios libres que invalide su finalidad esencial. En particular, no se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad exclusivamente viaria."

Por lo tanto, en lo referido a los núcleos urbanos y rurales, al paisaje, a la movilidad, a los espacios públicos, a las infraestructuras, a las viviendas se deben facilitar los diferentes aspectos de la vida: la productiva, la social y la personal. Se debe garantizar un espacio público seguro y accesible, evitando espacios en desuso, infraestructuras públicas desatendidas. Se deberá posibilitar la supresión de las barreras arquitectónicas y las calles además de lugares tránsito deben ser puntos de encuentro, a la vez que se prioriza el transporte colectivo sobre el privado entre otros aspectos.

# 5. CONCLUSIÓN

De todo lo expuesto se concluye que en la redacción del Plan General se ha tenido en cuenta la perspectiva de género en el diseño de los núcleos, en las políticas urbanas y en la planificación urbanística. La ordenación pormenorizada que se realice de cada uno de los ámbitos y que será desarrollada en los documentos de ordenación pormenorizada atenderá a los criterios y objetivos expuestos.

Se ha tenido en cuenta la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, por lo que no se generan efectos o impactos desiguales sobre mujeres y hombres y sobre la igualdad efectiva entre ambos sexos y el lenguaje utilizado no es sexista y se ha contemplado la transversalidad adaptando el diseño de la ordenación propuesta respecto de la igualdad entre mujeres y hombres.

Además, serán en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación en los que finalmente se materialice tales determinaciones. Los espacios libres, las obras de urbanización y las edificaciones que se diseñen y ejecuten deben dar cumplimiento a lo dispuesto en las políticas de igualdad diseñadas por la legislación y por este Plan: sobre todo en lo dispuesto a condiciones de accesibilidad y seguridad.

La ordenación propuesta en el presente documento de ordenación estructural tendrá un impacto positivo en función del género.